

Laatuvirhe ulosottomyyynnissä

Maiju Hänninen

Pro gradu -tutkielma

Oikeustieteiden tiedekunta

Insolvenssioikeus

Syksy 2017

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Laatuvirhe ulosottomyynnissä

Tekijä: Hänninen Maiju

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Insolvenssioikeus

Työn laji: Tutkielma _X_ Laudaturtyö _ Lisensiaatintyö _ Kirjallinen työ _

Sivumäärä: IX + 68 + liitteet

Vuosi: 2017

Tiivistelmä

Tutkielmassa on selvitetty laatuvirhetilanteita ulosoton huutokauppamyynnin osalta. Laatuvirhesääntely ulosotossa koskee vain kiinteistöjä ja muuta arvokasta omaisuutta. Havaitusta laatuvirheestä tulee valittaa kolmen viikon määräajassa. Koska kiinteistön virheet ilmenevät usein vasta pidemmän ajan kuluttua, lyhyt määräaika luo riskin siitä, ettei ostaja ehdi virhetilanteessa vaatia kaupan purkua, hakea hinnanalennusta tai nostaa vahingonkorvauskannetta valtiota vastaan ulosottomiehen menettelystä. Myöskään ylimääräiset muutoksenhakekeinot eivät usein ole käytettävissä, sillä kertyneiden myyntivarojen tilityksen jälkeen näitä keinoja ei ole mahdollista käyttää. Ostajan oikeusturva ulosottomyynnissä muodostuu eri tavoin sen mukaan, mitä myyntitapaa on käytetty. Vapaassa myynnissä asianosaiset voivat sopia virhevastuusta poiketen ulosottokaarella säädetystä. Vapaassa myynnissä ostajalla voi parhaimmassa tapauksessa olla vapaaehtoiseen kauppaan verrattava suoja.

Tutkielman tutkimuslähteinä on käytetty pääasiallisesti insolvenssi- ja sopimusoikeudellista oikeuskirjallisuutta. Tutkimus on toteutettu suurimmaksi osaksi oikeusdogmaattisena tutkimuksena. Tutkielmassa on käytetty tärkeimpinä säädöksinä ulosottokaarta, maakaarta ja kauppalakia, joiden laatuvirhesäännöksiä tutkielmassa on vertailtu keskenään. Oikeuskäytännössä keskitytään vapaaehtoisen kaupan laatuvirhetilanteisiin ulosottomenettelyn oikeustapausaineiston puuttumisen vuoksi.

Tutkimustulosten perusteella ulosottolainsäädäntöä olisi tarpeellista kehittää ostajan oikeusturvaa paremmin takaavaksi. Jo pienillä muutoksilla voitaisiin varmistaa, että ostaja on tosiasiallisesti tietoinen lyhyestä valitusajasta ja kykenee silloin arvioimaan mahdolliset omaisuuden ostoon liittyvät riskit paremmin.

Avainsanat: Laatuvirhe, ulosottomyynti, huutokauppa, kiinteistöt

Muita tietoja:

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön _X_

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi _X_

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi _X_

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	I
SISÄLLYSLUETTELO	II
LÄHDELUETTELO	IV
1. JOHDANTO.....	1
1.1 TUTKIMUKSEN TAUSTA JA TUTKIMUSONGELMAT	1
1.2 TUTKIMUKSEN METODI JA RAKENNE	4
1.3 ULOSOTTO PROSESSINA JA TÄRKEIMMÄT KÄSITTEET	6
2. LAATUVIRHE ULOSOTTOMYYNNISSÄ.....	8
2.1 LAATUVIRHE ULOSOTTOKAAREN 5 LUVUN 11 §:SSÄ	8
2.2 ULOSOTON ASIANOSAISTEN OIKEUSSUOJAKEINOT ULOSOTTOKAAREN MUKAAN	12
2.3 OSTAJAN OIKEUSSUOJAKEINOT JA VELALLISEN TIEDONANTOVELVOLLISUUS ULOSOTTOKAAREN MUKAISINA.....	16
2.3.1 OSTAJAN OIKEUSSUOJAKEINOT	16
2.3.2 VELALLISEN TIEDONANTOVELVOLLISUUS.....	18
3. VIRHEELLISYYS KAUPPALAIN JA MAAKAAREN SÄÄNTELYSSÄ.....	21
3.1 TAVARAN VIRHE KAUPPALAIN SÄÄNTELYSSÄ	21
3.2 KIINTEISTÖN VIRHEELLISYYS MAAKAAREN SÄÄNTELYSSÄ.....	24
3.2.1 KIINTEISTÖN VIRHEELLISYYS JA VIRHEEN MÄÄRÄYTYMISEN AJANKOHTA	24
3.2.2 LAATUVIRHE MAAKAARESSA	27
3.3 LAATUVIRHEEN SEURAAMUKSET KAUPPALAIN JA MAAKAAREN SÄÄNTELYSSÄ.....	30
3.3.1 LAATUVIRHEEN SEURAAMUKSET KAUPPALAIN SÄÄNTELYSSÄ.....	30
3.3.2 VIRHEEN SEURAAMUKSET MAAKAAREN SÄÄNTELYSSÄ	31
3.4 VERTAILUA LAATUVIRHESÄÄNNÖSTEN VÄLILLÄ JA SÄÄNNÖSTEN TULKINTA	32
3.4.1 LAATUVIRHESÄÄNNÖSTEN EROT, YHTÄLÄISYYDET JA KANSAINVÄLINEN VERTAILU	32

3.4.2 VOIDAANKO ULOSOTTOKAAREN VIRHESÄÄNNÖSTEN TULKINNASSA TUKEUTUA SOPIMUSOIKEUDELLISIIN PERIAATTEISIIN JA OIKEUSLÄHTEISIIN?	34
3.5 LAATUVIRHETTÄ KOSKEVAA OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ	36
4. MYYNTITAVAN VALINTA, MUUTOKSENHAKU JA KÄYPÄ HINTA ULOSOTTOMENETTELYSSÄ	39
4.1 MYYNTITAVAN VAIKUTUS LAATUVIRHESÄÄNNÖSTEN SOVELTUMISEEN	39
4.1.1 ULOSOTTOMYYNTITAVAN VALINTA	39
4.1.2 VAPAA MYYNTI	42
4.1.3 OSTAJAN ASEMA ULOSOTTOMYYNNISSÄ ERI MYYNTITAPOJEN MUKAAN	43
4.1.4 HUUTOKAUPPAA KOSKEVAT MENETTELYSÄÄNNÖKSET	46
4.2 LYHYT MUUTOKSENHAKUAIKA JA OIKEUDENKÄYNTIKULURISKI	47
4.2.1 ULOSOTTOVALITUKSEN TEKEMINEN	47
4.2.2 OIKEUDENKÄYNTIKULUT	49
4.3 KÄYPÄ HINTA JA HINNANALENNUS	50
5. RATKAISUEHDOTUKSIA HAVAITTUIHIN ONGELMIIN	53
5.1 YHTENÄISET OIKEUDET OSTAJALLE ERI MYYNTITAPOJEN OSALTA	53
5.2 OIKEUSTURVA ULOSOTOSSA MUUTOKSENHAUN NÄKÖKULMASTA	54
5.2.1 OIKEUSTURVA ULOSOTOSSA	54
5.2.2 MUUTOKSENHAKUAJAN PIDENTÄMINEN JA TILITYS VAKUUTTA VASTAAN	55
5.3 SOVINNON MAHDOLLISUUDEN EDISTÄMINEN	58
5.3.1 LAATUVIRHEKIISTAN SOVITTELU JA HINNANALENNUKSEN KOHTUULLISTAMINEN	58
5.3.2 KEVENNETYT RIIDANRATKAISUKEINOT	61
6. JOHTOPÄÄTÖKSET	64
LIITTEET	69

LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus:

Aarnio, 1978

Aarnio, Aulis — Mitä lainoppi on?, Helsinki, KK Kirjapaino, 1978

Aarnio, 2011

Aarnio, Aulis — Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta, Helsinki, 2011

Frände et al., 2014

Frände, Dan, Matikkala, Jussi, Tapani, Jussi, Tolvanen, Matti, Viljanen, Pekka & Wahlberg, Markus — Keskeiset rikokset, Edita Helsinki, 2014

Gureev & Tuunainen, 2011

Gureev Vladimir ja Tuunainen Pekka — Ulosotto Suomessa ja Venäjällä - Kansallinen ja kansainvälinen ulosotto, Oikeustieteellinen tiedekunta, Helsingin yliopisto, 2011

Havansi, 2004

Havansi Erkki - Määräajat ja oikeudenkäynti Tutkimus prosessiliitännäisistä määräajoista, WSOY, 2004

Havansi, 2007

Havansi, Erkki - Oikeudenkäynti ja pakkotäytäntö, Helsinki, Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta, 2007

Hemmo, 2003

Hemmo, Mika - Sopimusoikeus II, Talentum Helsinki, 2003

Jokela et al., 2010

Jokela, Marjut, Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari — Maakaari, Talentum Helsinki, 2010

Karhu, 2008

Karhu Juha teoksessa Vihervuori, Pekka & Hemmo, Mika & Tammi-Salminen Eva — Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 30/8 – 2008, Suomalainen lakimiesyhdistys, 2008

Koulu, 2009

Koulu, Risto — Insolvenssioikeus, 2009, päivittyvä verkko-kirja, Talentum

Koulu & Lindfors, 2009

Koulu, Risto & Lindfors, Heidi — Ulosotto-oikeus, Edita Helsinki, 2009

Kukkonen, 2016

Kukkonen, Reima — Velallisen rikokset ja rikosoikeudellinen laillisuusperiaate, Edita Helsinki, 2016

Kyllästinen, 2010

Kyllästinen, Esa — Riskinjako maakaareissa - Varallisuus- ja prosessioikeudelli-

nen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa, Edita Helsinki, 2010

Linna, 1987

Linna, Tuula — Ulosottorealisoinnista de lege ferenda, Suomalainen lakimiesyhdistys: Akateeminen kirjakauppa, jakaja, 1987

Linna, 2008

Linna, Tuula — Ulosottokaaren pääkohdat, Talentum Helsinki, 2008

Linna & Leppänen, 2014

Linna, Tuula & Leppänen, Tatu — Ulosotto-oikeus I Ulosottomenettely, Talentum pro, 2014

Linna & Leppänen, 2015

Linna, Tuula & Leppänen, Tatu — Ulosotto-oikeus II Ulosmittaus ja myynti, Talentum pro, 2015

Nevala, 2011

Nevala, Tapio — Asuntokauppalaki, Talentum pro 2011

Niemi, 2002

Niemi, Matti — Maakaaren järjestelmä I, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset, WSOY, 2002

Niemi, 2016

Niemi, Matti Ilmari — Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset, Talentum pro 2016, Käytetty osittain myös teoksen verkkokirjaa, Talentum

Pöyhönen, 1988

Pöyhönen, Juha — Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 179, 1988

Simonen, 2000

Simonen, Irja — Asuntokauppariidat. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin 1/1998 – 6/2000, Helsinki, 2000

Sisula- Tulokas, 1992

Sisula-Tulokas, Lena & Vapaavuori, Jan — Hinnanalennus, Lakimiesliiton kustannus, 1992

Tepora et al., 2010

Tepora, Jarno & Kartio, Leena & Koulu, Risto & Lindfors, Heidi — Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, Talentum, 2010

Töyrylä, 2007

Töyrylä, Hannu — Ulosottokaari - Laki ja ykistyiskohtaiset perustelut, WSOY Vantaa, 2007

Wilhelmsson et al., 2006

Artikkelit:

Heikkinen, 2010

Heikkinen, Timo — Rutiiniratkaisuja ja lain tulkintaa – Oikeusturva ulosotossa, raportissa ”Pääseekö asiakas oikeuksiinsa? Sosiaali- ja terveydenhuollon ulkopuoliset tekijät- työryhmä Raportti III, Raportti 19/2010”, toimittanut Pajukoski Marja

Hoffrén & Vuorenpää, 2009

Hoffrén, Mia & Vuorenpää, Mikko — Vahingonkorvaus, hinnanalennus ja vaatimistaakka, Lakimies 5/2009, s. 779–798

Hoffrén, 2010

Hoffrén, Mia — Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa, Oikeustiede-Jurisprudentia 2010 XLII, s. 5–46

Hoffrén, 2011

Hoffrén, Mia — Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe - voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppajen ongelmaa? Oikeustiede Jurisprudentia 2011 XLIV, s. 235–278

Hoffrén, 2014

Hoffrén, Mia — Ulosotto-oikeuden ja sopimusoikeuden rajapinnalla: laatuvirhe ulosottomyyntissä, Lakimies 4/2014, s. 542–564

Häyhä, 2007

Häyhä, Juha — Kauppahinnasta, Teoksessa 2007 Maaliskuun 25 päivän rahasto 100 vuotta toimittanut Ari Saarnilehto, 2007, s. 67–89

Kyllästinen, 2013A

Kyllästinen, Esa — Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja reklamaatio asuinkiinteistön kaupassa, Defensor Legis 2013/3, s. 49–69

Kyllästinen, 2013B

Kyllästinen Esa — Ostajan jälkitarkastusvelvollisuus ja reklamaatio asuinkiinteistön kaupassa, Defensor Legis 2013/3, s. 338–353

Lindfors, 2005

Lindfors, Heidi — Välimiesmenettelyn käyttämättömyyden ulosottomenettelyyn liittyvässä riidanratkaisussa - teoksessa Conflict Management - Riidanratkaisun uusi maailma, 2005, s. 179–195

Linna, 2013

Linna, Tuula — Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen ulosottoasioissa, Defensor Legis 2013/2, Referee-artikkeli, s. 123–143

Lohi, 1999

Lohi, Tapani — Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu, La-

Virallisjulkaisut:

Hallituksen esitykset:

HE 120/1994 vp.

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 53/2002 vp.

Hallituksen esitys Eduskunnalle eräiden rikoslain talousrikossäännösten ja eräiden niihin liittyvien lakien muuttamiseksi

HE 13/ 2005 vp.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 13/ 2005 vp. Asiakirjat.

HE 83/2006 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle ulosottokaareksi ja laiksi verojen ja maksujen täytäntöönpanosta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi

HE 137/2015 vp.

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi ulosottokaaren ja velan vanhentumisesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta

Säädökset:

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

Kauppalaki 27.3.1987/355

Kuluttajansuojalaki 38/1978

Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta 394/2011

Maakaari 540/1995

Oikeudenkäymiskaari 4/1734

Rikoslaki 39/1889

Suomen perustuslaki 731/1999

Ulosottokaari 705/2007

Ulosottolaki 3.12.1895/37

Utsökningsbalk (1981:774)

Muut virallisjulkaisut:

LaVM 5/2006 vp

Lakivaliokunnan mietintö 5/2006 vp

Hallituksen esitys laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

PeVL 2000:41

Perustuslakivaliokunnan lausunto 41/2000 vp

Hallituksen esitys työsopimuslaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Oikeustapaukset:

Korkein oikeus:

KKO 1990:147
KKO 1991:31
KKO 2000:39
KKO 2001:115
KKO 2005:127
KKO 2009:39
KKO 2015:58
KKO 2016:69

Hovioikeus:

Turun HO 18.4.1991
Turun HO 22.06.2005 1604
Turun HO 04.11.2005 2629
Itä-Suomen HO 25.8.2016 512

Kuluttajavalituslautakunta:

KVL 1391/81/2005

Muut lähteet:

Tilastot:

Ulosotto Suomessa - Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2016

Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat Oikeushallintotilastoja vuodelta 2006 Ulosottotoimi, 2006

Tilastotietoa kiinteistökaupoista, luettu 25.10.2017,
https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=1.2.0&lang=fi#t1lg1_x_2016_x_Maakunta

Internet-lähteet:

Appeals and reviews in insolvency proceedings—overview, luettu 13.9.2017,
<https://www.lexisnexis.com/uk/lexispsl/restructuringandinsolvency/document/393781/57SP-3G11-F18C-C554-00000-00/Appeals%20and%20reviews%20in%20insolvency%20proceedings—overview>

Enforced sale, luettu 13.9.2017, <https://www.domstol.no/en/debt-and-bankruptcy/Enforced-sale/>

Oikeusministeriö: Ulosoton rakenneuudistus etenee, luettu 26.10.2017;

<https://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2017/10/oikeusministeri%C3%B6%20ulosotonrakenneuudistukset.html>

Saloseutu Johanna - Kiinteistön laatuvirhe ulosottomyynnissä ostajan oikeusturvan näkökulmasta katsottuna, Oikeustieteiden tiedekunta, Lapin yliopisto 2017

Haastattelut:

Liite 1 Lapin ulosottovirasto, kihlakunnanvouti Tommi Veteläinen, 28.11.2016

Liite 2 Suomen ulosottovirastot, sähköpostikysely

1. JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta ja tutkimusongelmat

Tutkielmani aiheena on laatuvirhe ulosottomyynissä, erityisesti ulosottomiehen toimitamassa huutokaupassa. Ulosotto on laiminlyötyjen suoritusvelvoitteiden täytäntöönpanoa ulosottoviranomaisen avulla. Ulosoton päätavoitteena on tehokas täytäntöönpano; ulosoton tulee johtaa tuloksekkaaseen täytäntöönpanoon mahdollisimman nopeasti, yksinkertaisesti ja edullisesti.

Ulosotto on lakisääteinen menettely, jonka tarkoituksena on viime kädessä toteuttaa velallisen velkavastuu. Velkavastuun toteuttamiseksi voidaan joutua realisoimaan velallisen irtainta tai kiinteää omaisuutta. Kiinteistöjä ja asunto-osakkeita realisoitiinkin vuonna 2016 enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin viimeisen kymmenen vuoden aikana, vaikka realisointien kokonaismäärä laski hieman vuodesta 2015.¹ Kiinteistöjen toteutuneita realisointeja oli vuonna 2016 1439 kappaletta ja asunto-osakkeita realisoitiin 609 kappaletta. Realisointi ulosottoteitse on suhteellisen pientä siihen verrattuna, että normaaleja kiinteistökauppoja tehdään vuosittain kymmeniätuhansia.²

Nykyiset ulosoton myyntitavat voidaan jaotella seuraavasti:

”A) Julkinen huutokauppa (= huutokauppa)

A1) ulosottomies myy huutokaupalla kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden

A2) ulosottomies myy huutokaupalla muunlaisen (=ei-arvokkaan) irtaimen omaisuuden.

B) Vapaa myynti

B1) ulosottomies antaa huutokauppatoimeksiannon yksityiselle meklarille tms.

B2) ulosottomies myy objektin yksityisesti neuvottelemallaan yksityisellä kaupalla

B3) ulosottomies valtuuttaa jonkun neuvottelemaan ja solmimaan yksityisen kaupan:

B3a) kohteena ’päivänhintainen’ objekti (esim. pörssinoteeraus, kullan hinta)

B3b) muut kuin ’päivänhintaist’ objektityypit.”³

¹ Ulosotto Suomessa - Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2016, s. 28

² Tilastotietoa kiinteistökaupoista, luettu 25.10.2017

³ Koulu, 2009, Rahaksimuuton yleisiä kysymyksiä, päivitetty 12.8.2009

Tutkielmani keskittyy myyntitavalla A1 toimitettuihin myynteihin. Perinteinen ulosottomiehen toimittama huutokauppa on myyntitapana edelleen käytössä noin 10 %:ssa kiinteistöjen realisoinneista, vaikka muut myyntitavat ovatkin nykyään suositumpia.⁴ Huutokauppamyyntitapaa ei ainakaan tämänhetkisen lainsäädännön valossa pystytä kokonaan hylkäämään, sillä vapaata myyntiä ei ole ulosottokaaren mukaan aina mahdollista toteuttaa, jolloin huutokauppa jää ainoaksi realisointivaihtoehdoksi.

Ulosottomyynnissä omaisuus myydään pääsääntöisesti siinä kunnossa kuin se on. Ulosottomyyntikohteen voidaan kuitenkin tietyin edellytyksin katsoa olevan virheellinen. Ulosottomyyntikohteen virheestä säädetään ulosottokaaren (705/2007, ”UK”) 5 luvun 11 §:ssä;

11 § Virhe myyntikohteessa

Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos:

- 1) omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*
- 2) ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka*
- 3) omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.*

Virheellisen tiedon korjaamisesta säädetään 19 §:ssä.

Kuten säännöksestä käy ilmi, laatuvirhesääntely ulosottomyynnissä koskee vain kiinteistöjä ja arvokasta irtainta omaisuutta. UK 4:4 §:ssä määritellään kiinteistön ulosotto-oikeudellinen käsite, eli millaiset varallisuuskohteet muodostavat UK:n kiinteistöä koskevien säännösten soveltamisalan. UK 4:4 §:n mukaan: ”Mitä kiinteistöstä säädetään, koskee myös kiinteistön määräalaa ja määräosaa sekä soveltuvien osien sellaista maanvuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta, joka voidaan maakaaren mukaan kiinnittää.”

⁴ Ulosotto Suomessa - Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2016, s. 61, Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat Oikeushallintotilastoja vuodelta 2006 Ulosottotoimi, s. 52

Tavanomainen, ei niin arvokas irtain omaisuus ei kuulu laatuvirhesääntelyn piiriin, eikä siinä ilmenevistä virheistä voida tehdä ulosottovalitusta, minkä vuoksi olen rajannut tavanomaisen irtaimen omaisuuden tarkemman käsittelyn tutkielmani ulkopuolelle.

Omaisuuksien laatuvirhe voi ilmetä jo ennen ostotilannetta tai vasta sen jälkeen. Tyypillisiä esimerkkejä omaisuuden laatuvirheistä ovat tilanteet, joissa auton vuosimalli on ilmoitettua vanhempi tai kiinteistön pinta-ala pienempi, sekä erilaiset rakennusten piilevät tai salaiset virheet, kuten kosteus- ja homevauriot. Mikäli omaisuudessa havaitaan virhe, ostajalla on oikeus ulosottovalituksella tai täytäntöönpanoriitakanteella vaatia hinnan alennusta tai kaupan purkua. Laatuvirheestä tulee tehdä ulosottovalitus kolmen viikon määräajassa. Sen, katsotaanko omaisuus virheelliseksi ja mahdollisen virheellisuuden seuraamukset ratkaisee tuomioistuimen. Ulosottomiehellä ei ole attraktioperiaatteeseen eli hänen itsenäiseen ratkaisuvallastaan kuuluvaa toimivaltaa ratkaista laatuvirhekiistaa.

Korkeimmassa oikeudessa ei ole käsitelty yhtään laatuvirhettä ulosotossa koskevaa oikeustapausta, eikä hovioikeuteenkaan ole edennyt yhtään varsinaisesti laatuvirhettä koskevaa tapausta.⁵ Ulosottovirastoihinkin laatuvirhevalituksia tulee vuosittain vähän tai ei lainkaan.⁶

Tutkielmani tavoitteena on löytää vastaus siihen kysymykseen, että millä edellytyksin omaisuudessa katsotaan olevan laatuvirhe lainsäädännön ja normaalia kiinteistön kauppaa koskevan oikeuskäytännön perusteella ja mistä syystä laatuvirhevalituksia ei tule käsiteltäväksi kovin usein oikeusistuimiin tai ulosottovirastoihin.

Tutkielmani tavoitteena on vastata siihen, löytyykö tuomioistuimen ohelle vaihtoehtoisia keinoja kiistan ratkaisemiseksi omaisuuden laatuvirheellisyydestä ja mitkä virheellisuuden seuraamukset. Pohdin, onko kolmen viikon valitusajan ylittää riittävä sellaisenaan huutokauppaajan oikeusturvan takaajana vai tulisiko valitusajan olla mahdollisesti nykyistä pidempi, kun laatuvirheen kohteena on arvokasta omaisuutta.

⁵ Ratkaisu Turun HO 18.4.1991 761 käsitteli enemmän sopimuksen mukaista suoritusvelvollisuutta, kuin varsinaista laatuvirhettä.

⁶ Liite 2 – Tiedustelut ulosottovirastoista, s. 70

1.2 Tutkimuksen metodi ja rakenne

Pro gradu -tutkielmani metodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Aarnion mukaan lainopin tehtävänä on oikeussäännösten systematisointi ja tulkinta.⁷ Lainopissa pyritään selvittämään säädösten tulkinnallinen sisältö ja saamaan sitä kautta tietoa oikeusnormeista.⁸ Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää voimassa olevien säädösten sisältöä ja niiden soveltamisalaa tutkimusongelmiini liittyen, analysoida voimassa olevaa lainsäädäntöä lain esitöiden avulla ja verrata jo kumottuja säädöksiä voimassa olevaan lainsäädäntöön. Tavoitteena on tuoda esiin aiheeni tiimoilta nousevia ongelmia myös *de lege ferenda*- näkökulmasta ja esittää ajatuksia siitä tulisiko ulosottolainsäädäntöä muuttaa ja jos tulisi, niin millä tavalla ja millä perustein.

Tutkimuksessani on hyödynnetty lisäksi empiiristä aineistoa analysoimalla saatua tilastotietoa suomalaisista ulosottovirastoista. Tiedustelin tutkielmaani varten kaikista Suomen ulosottovirastoista, onko heidän virastossaan käsitelty laatuvirheitä koskevia valituksia ja mihin ratkaisuihin niissä on mahdollisesti päädytty. Sain vastauksia kiitettävästi sekä sähköpostitse että puhelimitse. Vastauksista selvisi, että laatuvirhettä koskevat valitukset ja oikeusjutut ovat harvinaisia koko Suomessa, eikä tapauksia ollut suurimpaan osaan virastoista tullut ainuttakaan.⁹ Lisäksi haastattelin tutkielmani aihepiireistä kihlakunnanvouti Tommi Veteläistä Lapin ulosottovirastosta.¹⁰

Tutkielmani keskittyy ulosottokaaren laatuvirhesääntelyn analysointiin, mutta vertailukohtana tuon esiin maakaaren vastaavan säätelyn sekä kauppalain virhesäännökset. Tar kastelen mainittujen lakien yhteneväisyyksiä ja eroavaisuuksia muutoksenhakuajkojen sekä laatuvirheen tunnusmerkkien osalta. Lisäksi tulkit sen ulosottokaaren säännöksiä ulosottojärjestelmän sisällä, mutta etsin ja pohdin vaihtoehtoisia tulkintänäkökulmia, esimerkiksi sopimusoikeuden näkökulmasta.

Tutkielmani tärkeimpinä oikeuslähteinä käytän voimassa olevan lainsäädännön ja lakien esitöiden lisäksi kotimaista oikeuskirjallisuutta. Kuten aiemmin on tullut ilmi, oikeusis-

⁷ Aarnio, 2011, s. 52

⁸ Ibid., s. 13

⁹ Liite 2 - Tiedustelut ulosottovirastoista, s. 70

¹⁰ Liite 1 – Dokumentointi haastattelusta, s. 69

tuinten ennakkopäätöksiä ei valitettavasti laatuvirheeseen ulosottomyynnissä liittyen ole. Pyrin kuitenkin vertaamaan normaalin kiinteistökaupan laatuvirhettä koskevia oikeustapauksia ulosottokaaren tunnusmerkistöön ja pohtimaan, olisiko näistä saatavissa tulkinta-apua ja suuntaviivoja laatuvirhesääntelyn kehittämiseksi. Tutkielmani tukeutuu muun ohella yleisiin periaatteisiin insolvenssi-, esine- ja sopimusoikeuden aloilla.

Olen jättänyt kansainvälisen vertailun tutkielmani ulkopuolelle lähes kokonaan, sillä laatuvirhettä ja mahdollisuutta siitä valittamiseen ei tunnisteta sellaisenaan esimerkiksi Ruotsin ulosottolainsäädännössä lainkaan.¹¹ Ulkomainen lainsäädäntö esitöineen sekä oikeuskirjallisuus on siten rajattu lähes kokonaisuudessaan tutkielman ulkopuolelle laatuvirheen tunnusmerkistöjen osalta. Tutkimustulosteni mukaan laatuvirhe ulosotossa on niin sanottu suomalainen erikoisuus. Tämän vuoksi en koe tarpeelliseksi verrata oikeusjärjestelmiä siltä osin tämän enempää. Ulosottojärjestelmien vertailua suoritan kuitenkin valitusajan pituutta koskevin osin. Pyrkimyksenä on selvittää, eroavatko valitusajat pituudeltaan maakohtaisesti. Olen valinnut valitusajan pituutta koskevaan vertailuun Ruotsin, Norjan, Venäjän ja Englannin. Valitsin vertailukohteeksi myös muita valtioita kuin pohjoismaita, sillä pohjoismaissa ja erityisesti Euroopan unionissa pyritään insolvenssi- ja prosessioikeuden harmonisointiin.¹²

Tutkielma etenee siten, että johdanto-osion jälkeen luvussa kaksi käsittelen ulosottokaaren laatuvirhesääntelyn sekä ostajan oikeussuojakeinot ulosottokaaren mukaisina. Luvussa kolme esittelen kauppalaian ja maakaaren vastaavan muutoksenhaku- ja virhesääntelyn sekä esitän vertailua eroista ja yhteneväisyyksistä näiden säädösten sekä ulosottokaaren laatuvirhesääntelyiden välillä. Luvussa kolme esitetään myös kansainvälinen vertailu ja oikeuskäytäntöä normaalia kiinteistön kauppaa koskevista laatuvirheistä. Luvussa neljä keskityn ulosottomenettelyssä havaitsemiini ongelmiin erityisesti laatuvirheen kannalta. Luvussa viisi pyrin tuomaan esille pohtimiani ratkaisuvaihtoehtoja aikaisemmissa luvuissa esitettyihin ongelmakohtiin. Luvussa kuusi esittelen tutkielmani johtopäätökset ja tutkimustulokset. Tutkielmani kirjoitusprosessin aikana havaitsin, että Johanna Saloseutu julkaisi Lapin yliopistossa pro gradu- tutkielmansa saman aiheen

¹¹ Utsökningsbalk (1981:774)

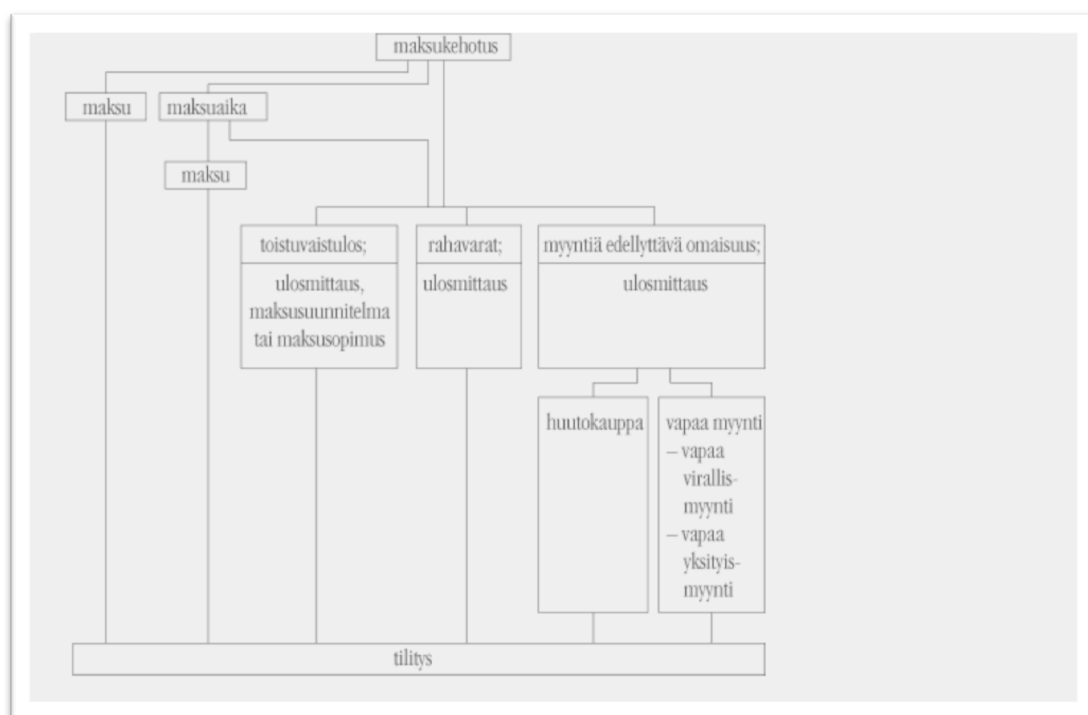
¹² Koulun, 2009, Kansainvälisen insolvenssioikeuden murros, päivitetty 3.6.2015

tiimoilta keväällä 2017. Aionkin tutkielmani johtopäätösosiossa verrata omia johtopäätöksiäni ja tutkimustuloksiani Saloseudun tutkielmassaan esittämiin vastaaviin.

1.3 Ulosotto prosessina ja tärkeimmät käsitteet

UK 3 luvun 8 §:n mukaan ulosottoasia tulee vireille, kun velkojen tekemän ulosottohakemus saapuu paikalliseen ulosottoviranomaiseen. Tämän jälkeen ulosottomies antaa velalliselle pääsääntöisesti maksukehotuksen, jossa asetetaan määräpäivä, mihin mennessä maksun tulee viimeistään olla suoritettuna. Mikäli velallinen laiminlyö maksun suorittamisen määräpäivään mennessä, saa ulosottomies toimittaa ulosmittauksen velallisen omaisuudesta. Ulosottomies voi ulosmitata velalliselta myyntiä edellyttävää omaisuutta, niin kiinteää kuin irtainta omaisuutta, ja realisoida sen vapaan myynnin keinoin tai huutokaupalla. Kertyneet varat tilitetään velkojille menettelyn lopuksi.

KUVIO 1 Ulosottomittaus- ja ulosottomenettelyn päävaiheet¹³



Tutkielmassani huutokaupalla ja huutokauppamyynnillä tarkoitetaan ulosottomiehen toimittamaa julkista huutokauppaa pääsääntöisesti kiinteistön tai muun arvokkaan omai-

¹³ Kuvio kirjasta Ulosotto-oikeus II, Linna & Leppänen, 2015, s.7

suuden osalta. Vapaa myynti tarkoittaa kaikkia muita ulosottokaaren mukaisia ulosotomiehen tai muun toimijan toimittamia myyntejä.¹⁴ Tutkielmassa velkojalla tarkoitetaan maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa hakijaa sekä muuta henkilöä, jolla on oikeus saada maksu ulosmitatusta omaisuudesta. Velallisella tarkoitetaan maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa vastaajaa. Asianosaisella tarkoitan asiayhteydestä riippuen joko velallista tai velkojia, tai kaikkia kyseessä olevan asian asianosaisia.¹⁵

¹⁴ Linna, & Leppänen, 2015, s. 4-7

¹⁵ Linna & Leppänen, 2014, s. 18- 19

2. LAATUVIRHE ULOSOTTOMYYNISSÄ

2.1 Laatuvirhe ulosottokaaren 5 luvun 11 §:ssä

Ulosottokaaren esitöiden mukaan UK 5 luvun 11 §:n tarkoituksena on säädellä sitä, milloin kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa on tosiasiallinen virhe eli laatuvirhe tai vallintavirhe. Lähtökohtana ulosottomyynneissä on se, että kaikki ulosmittattu omaisuus myydään ”*sellaisena kuin se on*” myyntihetkellä, jolloin ostaja ei voi vedota myyntikohteessa olevaan virheeseen lainkaan. Poikkeuksen tästä pääsäännöstä muodostavat kiinteistöt¹⁶ ja muu arvokas irtain omaisuus, joiden osalta ostaja voi vedota siihen, ettei kohde täytä sille asetettuja laatuvaatimuksia.¹⁷ Tavanomaista arvokkaamman omaisuuden rajana voidaan ulosottokaaren esitöiden mukaan pitää omaisuutta, jonka arvo on noin kymmenentuhatta euroa tai enemmän.¹⁸

UK:ssa on asetettu virheellisyydelle suhteellisen tiukat edellytykset. UK 5 luvun 11 §:n mukaan kiinteistöjen ja muun arvokkaan omaisuuden kohdalla omaisuudessa katsotaan olevan virhe, mikäli omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai sen käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kohteessa on virhe myös silloin, jos ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan tai omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.

UK 5 luvun 11 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen olennainen poikkeaminen annetuista tiedoista tarkoittaa sitä, että omaisuudessa ei ole virhettä, jos omaisuus poikkeaa annetuista tiedoista vain vähän. Virheellisyyttä ei ole siinäkään tapauksessa, vaikka omai-

¹⁶ UK 4 luvun 4 §:n mukaan kiinteistöistä säädetty koskee muun muassa myös kiinteistön määräälaa ja määräosaa.

¹⁷ Linna, 2008, s. 163

¹⁸ HE 13/2005 vp., s. 120. Kymmenentuhannen euron raja on kuitenkin suuntaa-antava, jolloin arvoltaan tätä pienemmätkin voisivat mielestäni tapauskohtaisesti tulla laatuvirhesääntelyn piiriin.

suus poikkeaisi annetuista tiedoista olennaisestikin, jos virheelliset tiedot koskevat epäolennaisia seikkoja.¹⁹ Ensimmäisen kohdan soveltaminen edellyttääkin siten kaksinker-
taista olennaisuusvaatimusta; sekä poikkeaman että ominaisuuden, jota poikkeama kos-
kee tulee olla olennaisia.²⁰

Olennaisuusarviointia suorittaessa merkitystä tulee antaa tilannekohtaisille tekijöille. Esimerkiksi, jos ostaja on erikseen tiedustellut ulosottomieheltä tiettyä myyntikohteen ominaisuutta, jolla on merkitystä ostajalle, tulisi omaisuudessa suhteellisen helposti katsoa olevan virhe, jos ulosottomies on tällöin antanut ostajalle asiasta väärää tietoa. Ostaja tuskin olisi ostanut kyseessä olevaa myyntikohdetta, mikäli hän olisi tiennyt, ettei omaisuus sovellu hänen käyttötarkoituksiinsa. Ensimmäisessä kohdassa edellytetään, että virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Tämä rajaa soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset virheelliset tiedot, joiden ei voida katsoa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Myyntikohteessa on laatuvirhe, jos esimerkiksi sellaisesta olennaisesta seikasta, kuten rakennuksen rakentamisvuodesta tai kiinteistön pinta-
alasta on annettu olennaisesti virheellinen tieto, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.²¹

Myyntikohteessa on virhe UK 5 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan, jos ulosottomies ei anna tietoa olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista. Myös tämän kohdan soveltumisen edellytyksenä on, että laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan syntymiseen. Kohdassa tarkoitettu virhe saattaa syntyä esimerkiksi silloin, kun tiedot puuttuvat myynti-ilmoituksesta tai –esitteestä, eikä ulosottomies anna niitä myöhemminkään ennen kauppaa. Puuttuvat tiedot voivat koskea laatuvirheen synnyttäviä seikkoja. Ostajalle on esimerkiksi saatettu jättää kertomatta, että asunnossa on aikaisemmin todettu vesivahinko tai homevaurioita.²²

Ulosottomyyntiin kohteesta annettavien tietojen antamisesta säädetään UK 5 luvussa. UK:n mukaan tiedot kiinteistöistä ja muusta arvokkaasta omaisuudesta voidaan antaa myynti-ilmoituksessa, myyntiesitteessä ja/tai huutokaupassa. Virheellisiä tietoja voi

¹⁹ Töyrylä, 2007, s. 298

²⁰ Linna, 2008, s. 164

²¹ Töyrylä, 2007, s. 298

²² Ibid., s. 299

siten esiintyä joko kirjallisina myynti-ilmoituksessa ja -esitteessä tai suullisena kohteen esittelyn tai huutokaupan yhteydessä tai molemmissa vaiheissa. Lisäksi tietojen puuttuminenkin voi muodostaa virheen. Virhe voidaan pyrkiä oikaisemaan ja/tai puuttuvat tiedot antamaan ennen myyntiä tai viimeistään huutokaupassa, jolloin annetut tiedot korjaantuvat. UK 5 luvun 19 §:n mukaan, mikäli virheellisten tietojen ei voida katsoa korjaantuneen, huutokauppa voidaan jopa kumota UK 10 luvun säännösten mukaisesti, jos virhe ilmoituksen julkaisemisessa on saattanut olennaisesti vaikuttaa myynnin tulokseen. Virheellisyys on voinut esimerkiksi vaikuttaa myynnin tulokseen siten, ettei ostaja olisi ostanut kohdetta lainkaan tai hän olisi maksanut siitä huomattavasti vähemmän, mikäli olisi ollut tietoinen omaisuuden virheellisyydestä.

Momentin 3 kohta koskee tilanteita, joissa ulosottomies ei ole antanut virheellisiä tietoja tai laiminlyönyt velvollisuuttaan antaa tietoja. Myynnin kohteessa on virhe, jos omaisuus on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää olosuhteet huomioon ottaen. Kohtaa ei kuitenkaan sovelleta, mikäli kohde on vain jossain määrin huonommassa kunnossa, kuin mitä ostajalla oli aihetta odottaa.²³

Momentin 3 kohdan virheellisyys edellyttää siten huomattavaa laatupoikkeamaa myyntikohteen oletusarvosta.²⁴ Kolmannen kohdan soveltamisen edellytys on se, että kunnan oletusarvon ja omaisuuden kunnan tosiasiallisen tilan tulee erota huomattavasti. Momentin 3 kohdassa asetetaan vastuuta myös ostajalle, jonka tulee harkita, millaisia perusteltuja odotuksia hän voi ulosottohuutokaupan myyntikohteelle asettaa. Käytetyn omaisuuden kaupassa ei voida perustellusti odottaa, että kohde vastaisi uutta samankaltaista omaisuutta.²⁵ Lisäksi virhekynnys on asetettu suhteellisen korkealle sen vuoksi, että ulosottomiehellä ei ole mahdollisuutta käyttää vähäisiä suurempia kustannuksia vaativia keinoja myyntikohteen laadun ja kunnan tarkistamiseksi.²⁶

Hoffrénin mukaan laatuvirhe ulosottomyynnissä liittyy myydyn omaisuuden ominaisuuksiin, esimerkiksi sen toimintaan tai tosiasiallisiin käyttömahdollisuuksiin.²⁷ Merki-

²³ Töyrylä, 2007, s. 299

²⁴ Linna, 2008, s. 164

²⁵ Töyrylä, 2007, s. 299

²⁶ Linna, 2008, s. 165

²⁷ Hoffrén, 2014, s. 554

tyksellistä arvioinnille siitä, mitä ostaja on voinut perustellusti myyntikohteelta odottaa, on esimerkiksi myyntitilanteeseen liittyvät tekijät, kuten mahdollisuus tutustua omaisuuteen tai testata sen kuntoa, esimerkiksi tarkastamalla kohde ennakkoon, sekä ostajan oma asiantuntemus. Virheen syntyminen ei edellytä, että ulosottomies olisi, edes tuotuksellisesti, toiminut virheellisesti tai syylistynyt laiminlyöntiin.²⁸ Jos ostaja havaitsee omaisuudessa lukuisia vikoja jo tarkastuksessa tai koekäytössä ennen kauppaa, hän ei voi odottaa sen olevan muiltakaan ominaisuuksiltaan moitteeton. Lisäksi ostajan tulee huomioida riskiarviossaan esimerkiksi se, että kohteen omistajan eli velallisen taloudelliset vaikeudet ovat voineet vaikuttaa siihen, millä tavoin myyntikohdetta on hoidettu.²⁹ Esimerkiksi kiinteistön lämmitys tai ajoneuvon säännölliset huollot on voitu taloudellisten vaikeuksien vuoksi laiminlyödä jopa kokonaan.

Ulosottokaaren virhesäännökset ovat ulosottohuutokauppasaannoissa yksinomaan sovellettavia säännöksiä. Jollei jossakin UK:n säännöksessä anneta merkitystä esimerkiksi vilpittömälle mielelle, ei tällaista voida johtaa esineoikeudesta. Kyse on ostajan oikeusturvan sääntelystä viranomaisen järjestämässä myynnissä, eikä velallisen ja ostajan tai valtion ja ostajan välisestä velvoiteoikeudellisesta suhteesta.³⁰

Laatuvirheen osalta keskeistä yleisessä siviilioikeudessa on se, vastaako myyntikohde sitä, mitä on sovittu tai mitä kohteelta on voitu edellyttää. Ensimmäisen virhemäärityksen osalta tilanne poikkeaa huutokaupassa, sillä siinä ei synny kauppasopimusta ulosottomiehen ja ostajan välillä. Tällaista sopimusta ei katsota syntyvän myöskään velallisen ja ostajan tai velkojien ja ostajan välille. Myyntikohteen virheellisyyttä ei voida peilata kauppasopimukseen senkään vuoksi, että huutokauppamyynnissä ulosottomies antaa myyntikohteesta tietoja ja ostajaehdokkaat esittävät tarjouksia, joista ulosottomies hyväksyy virkatoimenaan korkeimman, mikäli UK:ssa säädetyt edellytykset täyttyvät. Ratkaisevaa laatuvirheellisyyden arvioinnin kohdalla on siten se, mitä tietoja ulosottomies on antanut tai jättänyt antamatta.³¹ Ostajan oikeudellista asemaa on pyritty turvaamaan myyntikohteen esittelyllä ja mahdollisuudella sen kunnon tarkastamiseen.³² Osta-

²⁸ Töyrylä, 2007, s. 299

²⁹ Hoffrén, 2014, s. 563

³⁰ Linna & Leppänen, 2015, s. 461- 462

³¹ Ibid., s. 479

³² Töyrylä, 2007, s. 300

jalla onkin UK 5 luvun 4 §:n mukaan oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista. Muunlaisen kuin arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ostaja kantaa riskin tavarán virheestä.³³

2.2 Ulosoton asianosaisten oikeussuojakeinot ulosottokaaren mukaan

Koska ulosottomenettelyssä on monin kohdin kyse asianosaisten velvollisuuksista tai oikeuksista, tulee heillä olla oikeussuojaluonteinen mahdollisuus vedota tuomioistuimeen.³⁴ Ulosottomies joutuu tekemään suuren määrän päätöksiä, joilla puututaan velallisen ja monesti sivullistenkin oikeuksiin. Päätökset on pakko tehdä ilman oikeudenkäynnin kaltaisen täystutkinnan antamaa tukea ja vaatimus ulosottomenettelyn joutuisuudesta ei salli viivytyksiä, joten päätökset on tehtävä ripeällä aikataululla. Ulosotto on sen vuoksi altis virheille. Ulosottomenettelyn tulokseen on kuitenkin mahdollista hakea muutosta. Ulosoton muutoksenhakujärjestelmä on joustava ja tehokas, mahdollistaessaan nopean ja tapauksenmukaisen oikeussuojan vaihtelevissa tilanteissa. Toisaalta muutoksenhakujärjestelmä nähdään vaikeaselkoisena maallikon näkökulmasta katsottuna. Lisäksi oikeussuojakeinojen ihanteelliset käyttöalat eivät välttämättä korreloi niiden juridiseen soveltamisalaan. Ulosotossa oikeudenmenetykset ovat tästä johtuen varsin tavallisia. Ulosoton muutoksenhakua onkin kaiken kaikkiaan pidetty asiantuntijajärjestelmänä.³⁵

Ulosoton muutoksenhakujärjestelmässä pyritään erottamaan ennakkollinen, varsinainen ja jälkikäteinen oikeussuoja. Ennakollisella oikeussuojalla tarkoitetaan sitä, että säännöksillä ulosottomenettelystä pyritään estämään erehdysten syntyminen.³⁶ Varsinaiseen ulosoton oikeussuojaan kuuluu kolme muutoksenhakekeino: itseoikaisu, ulosottovalitus ja täytäntöönpanoriita.³⁷ Ulosottomies voi attraktioperiaatteen mukaisesti ratkaista

³³ Linna & Leppänen, 2015, s. 480

³⁴ Havansi, 2007, s. 208-209

³⁵ Koulu, 2009, Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Ulosoton virhealttius, päivitetty, 16.2.2017

³⁶ Koulu, 2009, Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Ulosoton virhealttius, päivitetty 16.2.2017

³⁷ Koulu, 2009, Muutoksenhaku ulosotossa: Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Ennakollinen, varsinainen ja jälkikäteinen oikeussuoja, päivitetty 16.2.2017

tiettyt asiat itseoikaisuna. Ulosottomies ei itseoikaisuna voi kuitenkaan ratkaista kysymystä kiinteistön laatuvirheellisyydestä.³⁸

Ulosottovalitus on käytettävissä sekä aineellisissa että menettelyvirheissä ja se soveltuu sekä asiakysymysten kuin oikeuskysymystenkin käsittelyyn. Täytäntöönpanoriita on tarkoitettu näyttökysymysten ratkaisemiseen ulosottomenettelyn ulkopuolella täystutkintaisessa oikeudenkäynnissä.³⁹ Muutoksenhakukeinot ovat paljolti päällekkäisiä, mutta ne pyritään kuitenkin pitämään erillään, ettei sama asia ole yhtä aikaa esimerkiksi ulosottovalituksen ja täytäntöönpanoriidan kohteena.⁴⁰ Monissa tärkeissä ulosmittaustilanteissa asianosaisen on kiirehdittävä reagoimaan virheeseen lyhyessä määräajassa. Tällainen tilanne on käsillä muun muassa ulosottovalituksessa, jossa valituksen tekemisen määräaika on kolme viikkoa joko (huutokaupan) toimitus- tai tiedoksisaannin päivästä.⁴¹

Ulosottovalituksen määräajasta säädetään UK 11 luvun 5 §:ssä seuraavasti;

5 § Valituksen määräaika

Määräaika valituksen tekemiseen on kolme viikkoa.

Muutosta voimassa olevaan maksukieltoon, joka on annettu palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa, saadaan hakea ilman määräaikaa.

Ulosottovalituksen määräaika lasketaan UK 11 luvun 6 §:n mukaan asianomaiselle päivästä, jona toimitus pidettiin tai päätös tehtiin, jos siitä on hänelle etukäteen ilmoitettu tai hän on ollut toimituksessa läsnä.

³⁸ UK 10 luku; Ulosottomies voi ratkaista itseoikaisuna esimerkiksi asia- ja kirjoitusvirheitä, muttei jo toimitettua myyntiä.

³⁹ Koulou, 2009, Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Ennakollinen, varsinainen ja jälkikäteen oikeussuoja, päivitetty, 16.2.2017

⁴⁰ Koulou, 2009, Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Muutoksenhakukeinojen päällekkäisyys, päivitetty, 16.2.2017

⁴¹ Havansi, 2007, s. 208- 209

Täytäntöönpanoriitakanteesta säädetään UK 10 luvussa. Täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen vaaditaan ulosottomiehen tai tuomioistuimen antama täytäntöönpano-osoitus.

Täytäntöönpanoriitakanteena käsiteltävistä asioista säädetään UK 10 luvun 6 §:ssä;

Asia voidaan kanteesta käsitellä tuomioistuimessa riita-asiana (täytäntöönpanoriita), jos:

1) täytäntöönpanoa vastaan esitetään maksu- tai vanhentumisväite taikka muu väite, jonka peruste on syntynyt lainvoimaiseksi tulleen ulosottoperusteen antamisen jälkeen;

2) riitautetaan täytäntöönpanossa määrätty maksu- tai palautusvelvollisuus, velkojan oikeus saada suoritus vakuudesta ilman ulosottoperustetta tai etuoikeus;

3) sivullinen vastustaa täytäntöönpanoa sillä perusteella, että se loukkaa hänen oikeuttaan;

4) esitetään muu 1–3 kohdassa mainittuihin seikkoihin rinnastettava väite tai vaatimus, jonka ratkaisemista täytäntöönpano tai sen jatkaminen edellyttää.

UK 10 luvun 7 §:ssä säädetään taasen osoituksen antamisesta seuraavasti;

7 § Osoituksen antaminen

Ulosottomies antaa osoituksen täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen, jos väitteen tai vaatimuksen tueksi on esitetty todennäköisiä perusteita ja ulosottoasia on tämän johdosta tullut epäselväksi eikä selvitystä voida hankkia ulosottomenettelyssä.

Osoituksen voi antaa myös ulosottovalitusta käsittelevä tuomioistuin, jollei asiaa laajuutensa tai muun erityisen syyn vuoksi ole tarkoituksenmukaista käsitellä valitusasiana. Osoituksesta on ilmoitettava asianomaiselle ulosottomiehelle.

Osoitus annetaan väitteen tai vaatimuksen esittäjälle. Jos kuitenkin selvityksen esittäminen kysymyksestä kuuluu jollekin toiselle, osoitus annetaan hänelle.

Täytäntöönpanoriitakanteen nostamisen määräaika on UK 10 luvun 12 §:n mukaan neljä viikkoa osoituksen tiedoksisaannista. Toisaalta täytäntöönpanoriitakanteen nostaminen on mahdollista vain siihen saakka, kun tilitystä ei ole suoritettu tai täytäntöönpanoa ei ole saatettu lainvoimaisesti loppuun. Ulosottomies ei myöskään saa antaa osoitusta, jos samasta asiasta on jo valitettu.⁴² Täytäntöönpanoriitamenettelyssä sovelletaan UK:n säännösten lisäksi oikeudenkäymiskaaren (4/1734, ”OK”) 5 ja 6 luvun säännöksiä.⁴³

Ulosottomenettelyn asianosaisen ei ole aina helppo päätellä, miten muutosta kannattaa tiettyssä asiassa hakea. Ulosottovalituksen laatiminen vaatiikin usein asiantuntija- tai lakimiesapua ja valittaminen tuo mukanaan kuluriskin. Lisäksi ratkaisun saaminen ulosottovalitukseen saattaa kestää. Ulosottovalituksen kesto ja kuluriski ovat kuitenkin vähäisemmät kuin täytäntöönpanoriidassa.⁴⁴ Käsittääkseni ainakaan UK 10 luvun 6 §:n ensimmäisen ja toisen kohdan perusteella laatuvirhe ei voisi tulla käsiteltäväksi täytäntöönpanoriitana. Pykälän kolmas ja neljäs kohta näyttäisi kuitenkin antavan mahdollisuuden saattaa laatuvirhe käsiteltäväksi täytäntöönpanoriitana. Käsittelen tutkielmassani täytäntöönpanoriitaa ulosottovalitusta vähemmän, sillä täytäntöönpanoriitakanne edellyttää pääsääntöisesti sitä, että asianosainen on saanut osoituksen sen nostamiseksi, kun taas ulosottovalituksen tekeminen on mahdollista ilman osoitustakin.

⁴² UK 10 luku 9 §

⁴³ Koulu, 2009, Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Muutoksenhakujärjestelmän käyttäminen: säännöspohja, päivitetty 16.2.2017

⁴⁴ Koulu, 2009, Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Muutoksenhakujärjestelmän käyttäminen: asianosaisnäkökulma, päivitetty 16.2.2017

2.3 Ostajan oikeussuojakeinot ja velallisen tiedonantovelvollisuus ulosottokaaren mukaisina

2.3.1 Ostajan oikeussuojakeinot

Ulosottokaaren 5 luvun 12 § säädetään ostajan oikeussuojakeinoista laatuvirhetilanteissa;

12 § Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen

Ostaja saa 11 §:ssä tarkoitetun virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä 11 luvussa säädettyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin 10 luvussa säädetään.

Tilityksen keskeytyksestä säädetään 6 luvun 15 §:ssä.

Mikäli myyntikohteessa on UK 5 luvun 11 §:ssä tarkoitettu virhe, ostaja saa virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla UK 11 luvussa säädettyssä järjestyksessä eli ulosottovalituksella, tai ennen myynnin lainvoimaisuutta täytäntöönpanoriitana UK 10 luvun mukaisesti. Käräjäoikeus voi UK 5 luvun 12 §:n mukaan kumota myynnin, jos myynnin voimaanjääminen on ostajan kannalta kohtuutonta. Ulosottomies ei UK 10 luvun 2 §:n mukaan itseoikaisuna voi kumota myyntiä tai määrätä hinnanalennusta. Laatuvirheeseen on mahdollista vedota vain näiden oikeussuojakeinojen kautta. Virhettä ei voida korjata hinnanalennuksella tai myynnin kumoamisella, jos ulosottovalituksen määräaika on kulunut umpeen ja myynti siten tullut lainvoimaiseksi. Mikäli ulosottomies on toiminut menettelyssä huolimattomasti, voi ostaja nostaa vahingonkorvauskanteen häntä vastaan huolimattomuuden johdosta.⁴⁵ Vahingonkorvauskanteen johdosta ei kuitenkaan voida määrätä hinnanalennusta tai kumota myyntiä. Huutokauppa jää siten myös tässä tapauksessa voimaan.

UK 5 luvun 12 §:n kumoamista koskevan kohdan tarkoituksena on, että kumoamista käytettäisiin vain sellaisissa virhetilanteissa, joissa hinnanalennuksella ei päästäisi osta-

⁴⁵ Linna & Leppänen, 2015, s. 480

jan kannalta kohtuulliseen ratkaisuun.⁴⁶ Kuten aiemmin tekstissä mainitsin, on ulosottovalituksen tekemisen määräaika kolme viikkoa siitä, kun huutokauppamyynä on toimitettu tai se on annettu tiedoksi. Myynnin kumoaminenkin on mahdollista vain valitusajan puitteissa. Valitusaika on sama, on sitten kyseessä salainen virhe tai muunkaltainen virheellisyys. Huutokauppaostajalla ei ole mitään oikeussuojakeinoa siinä tapauksessa, että virhe havaitaan vasta valitusajan jälkeen, myynti on tullut lainvoimaiseksi ja tilitys on suoritettu. Virhe jää todennäköisesti ostajan vahingoksi, mikäli virheeseen ei kolmen viikon valitusaikana ehditä vetoamaan.⁴⁷

Ulosottolain uudistuksessa ulosottokaareksi ei parannettu ostajan asemaa niissä tilanteissa, joissa laatuvirhe ilmenee vasta valitusajan päättymisen jälkeen.⁴⁸ Ostajan oikeusasemaa koskeva sääntely laatuvirhetilanteissa onkin pysynyt samankaltaisena ulosottolain ajoilta saakka,⁴⁹ eikä muutoksia tähän tullut myöskään ulosottokaaren uudistuksessa vuonna 2016.⁵⁰ Myynnin kumoamisen mahdollisuuden lyhyttä aikaa on perusteltu sillä, ettei sitä, että velkojat joutuisivat palauttamaan ulosottomiehen tilittämät varat virheen johdosta pitkän ajan kuluttua voida pitää perusteltuna, eikä velkojia voida rinnastaa myyjään tämän vastuineen.⁵¹ Lisäksi Suomen oikeus suojaa maksun *de facto* saanutta velkojaa, mikäli hän on ollut hyvässä uskossa.⁵² Usein velkoja onkin laatuvirhetilanteessa hyvässä uskossa, sillä hän ei huutokauppamyynnissä toimi asiassa myyjätahona, eikä hänellä siten ole velvollisuutta erikseen ottaa selvää myyntikohdetta koskevista seikoista tai myyntikohteen kunnosta. Velkojan suojaaminen on tästä näkökulmasta perusteltua, sillä velkojan tosiasialliset mahdollisuudet vaikuttaa myyntiin ovat pienet.

⁴⁶ Töyrylä, 2007, s. 299

⁴⁷ Linna & Leppänen, 2015, s. 485

⁴⁸ Töyrylä, 2007, s. 299

⁴⁹ Ulosottolaki 3.12.1895/37 5 luku

⁵⁰ HE 137/2015 vp.

⁵¹ Töyrylä, 2007, s. 299 – 300, HE 13/2005 vp., s. 122

⁵² Koulu, 2009, Muutoksenhakujärjestelmä: yleiskuvaus Ennakollinen, varsinainen ja jälkikäteen oikeussuoja, päivitetty, 16.2.2017

2.3.2 Velallisen tiedonantovelvollisuus

UK 5 luvun 10 §:n mukaan velallinen on kysyttäessä velvollinen antamaan ulosottomiehelle tiedot sellaisista omaisuuden ominaisuuksista ja sen käyttöön vaikuttavista seikoista, jotka omaisuuden laatu huomioon ottaen voidaan pitää olennaisina. Velallisella ei ole oma-aloitteista tietojenantovelvollisuutta, vaan ulosottomiehen tulee kysellä tietoja velalliselta.⁵³ Velallisen tulee antaa tiedot kaikista hänen tiedossaan olevista omaisuuden laatuun ja käyttökelpoisuuteen vaikuttavista seikoista, esimerkiksi havaitsemastaan homevauriosta. Erityistä selvittämistä tai selonottovelvollisuutta velallisella ei kuitenkaan ole, vaan tiedonantovelvollisuus koskee vain velallisen tiedossa olleita seikoja.⁵⁴ Oman ongelmansa muodostaa siten tilanteet, joissa kyse on salaisen virheen muodostamasta laaturvirheestä; saattaa olla vaikea näyttää toteen, että edes velallinen olisi ollut tietoinen tästä virheestä.

Pohdin velallisen tiedonantovelvollisuuden linkittymistä velallisen rikoksiin. Voisiko tällä keinolla taata ostajan oikeusturvaa? Velalliselle on määritetty UK 3 luvun 52 ja 56 §:ssä totuudessapysymisvelvollisuus, jonka rikkomisen seurauksista säädetään rikoslaisissa. Velallinen voikin syyllistyä esimerkiksi velallisen petokseen valehdellessaan tai salallessaan tietoja ulosottomenettelyssä. Velallisella saattaa olla motiivi kertoa myytävän kiinteistön tai muun arvokkaan omaisuuden kunnosta vääriä tietoja tai jättää asioita kertomatta paremman kertymän toivossa. Omaisuudessa ilmenneiden vikojen kertominen aiheuttaa yleensä omaisuuden kauppahinnan laskun ja vaikuttaa siten velkojille kertyvään suoritukseen veloista. Velallisen rikoksista säädetään rikoslain (19.12.1889/39, ”RL”) 39 luvussa. RL 39 luvun 2 §:ssä säädetään velallisen petoksesta seuraavasti;

2 § Velallisen petos

”Velallinen, joka hankkiakseen itselleen tai toiselle oikeudetonta taloudellista hyötyä konkurssi-, ulosotto-, velkajärjestely- tai saneerausmenettelyssä

1) salaa omaisuuttaan,

2) ilmoittaa kokonaan tai osittain perusteettoman taikka valeoikeustoimeen perustuvan velvoitteen,

3) antaa muun väärän tai harhaanjohtavan tiedon velkojien kannalta merkityksellisestä seikasta, tai

4) jättää ilmoittamatta velan,

⁵³ KKO 2000:39

⁵⁴ Linna & Leppänen, 2015, s. 481

on tuomittava velallisen petoksesta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.”

Pykälän teonkuvauksessa esimerkiksi 3 kohdan osalta teko koskisi sananmukaisesti vain tekoja, joissa velallisen menettely aiheuttaa haittaa velkojille. Kukkonen on kuitenkin katsonut, että koska ulosotto on ulosottoviranomaisen toteuttamaa erillistäytäntöönpanoa, tulisi tämä erityispiirre ottaa huomioon pykälää tulkittaessa. Ulosottoviranomaisen saamat harhaanjohtavat tai väärät tiedot saattavat vaikuttavat ulosottomiehen ratkaisuihin ja aiheuttavat velalliselle tai muulle sivulliselle oikeudetonta taloudellista hyötyä, mikä tulisi ottaa huomioon väärin tietojen merkityksellisyyttä arvioitaessa. Tahallisuuden osalta edellytetään, että velallisella on tarkoitus hankkia itselleen tai toiselle tällaista oikeudetonta taloudellista etua ja että samalla aiheutetaan hakijavelkojalle taloudellista vahinkoa.⁵⁵ Tapani on tulkinnut velallisen epärehellisyssäännöksiä siten, ettei teko ole rikos, jos teko ei vaikuta velallisen kykyyn suoriutua velvoitteistaan.⁵⁶

Siitä voidaanko pykälää tulkita Kukkonen esittämän mukaisesti myös laatuvirheen kohdalla, ei ole otettu Kukkonen teoksessa kantaa. Esimerkkinä toimikoon tilanne, jossa velallinen on kertonut valheellisesti tai jättänyt kertomatta kokonaan myyntikohteessa olevasta virheestä. Tällöin omaisuus on saatettu myydä kalliimmalla kuin miksi omaisuuden hinta muodostuisi, jos ostaja olisi tietoinen virheestä. Jos ostaja ei huomaa virheellisyyttä kolmen viikon valitusaikana ennen varojen tilitystä, menettää hän oikeuden vedota siihen ja kauppa jää voimaan. Velallinen saa itselleen oikeudetonta taloudellista etua, ostaja taas kärsii velallisen antamien väärin tietojen vuoksi taloudellista vahinkoa.

Oman tulkintani mukaan, pykälää ei pystyttäisi tällaisessa tilanteessa soveltamaan, sillä vaikka velallinen hankkisikin itselleen (ja velkojille) oikeudetonta taloudellista etua, ei se aiheuta hakijavelkojalle välttämättä taloudellista vahinkoa, sillä velkojathan saavat tilanteessa oletettavasti korkeamman suorituksen kuin olisivat oikeiden tietojen kohdalla saaneet, ja siten hyötyvät tilanteesta. Hallituksen esityksessä eduskunnalle eräiden rikoslain talousrikossäännösten ja eräiden niihin liittyvien lakien muuttamiseksi on lisäksi todettu, että velallisen petoksen, törkeän velallisen petoksen, velallisen vilpillisyy-

⁵⁵ Kukkonen, 2016 s. 146-147

⁵⁶ Frände et al. 2014, s. 743

den ja velallisrikkomuksen asianomistajia ovat selvitys- tai täytäntöönpanomenettelyyn osallistuvat velkojat, jolloin ostajaa ei käsittäkseni näiden pykälien turvin suojata.⁵⁷ Ostaja voi tällaisessa tilanteessa hakea itselleen oikeutta haastamalla vilpillisesti toimineen velallisen petoksesta oikeuteen, mutta toisaalta, tälläkään ei ratkaista omaisuuden heikosta laadusta johtuvaa, ostajalle koituvaa rahallista tappiota. Ostaja ei välttämättä koe saaneensa oikeutta, vaikka velallinen tuomittaisiin sakkoihin tai vankeuteen velallisen epärehellisyydestä.

Velallinen voi joutua myös vahingonkorvausoikeudelliseen vastuuseen. Mikäli katsotaan, että valtio on tapauksen johdosta vahingonkorvausvelvollinen, voi valtiolla olla oikeus saada suorittamansa määrä takaisin vahingon aiheuttajalta eli esimerkiksi vääriä tietoja antaneelta velalliselta, mikäli vahingonkorvauslain mukaiset edellytykset täyttyvät.⁵⁸ Kantaa ei ole oikeuskirjallisuudessa otettu siihen, voisiko ostaja nostaa vahingonkorvauskanteen suoraan velallista kohtaan tilanteessa, jossa velallinen on toiminut vilpillisesti, ilman että ulosottomies olisi syyllistynyt huolimattomuuteen tai tuottamukseen.

Toisaalta, vahingonkorvauksen saaminen voi tälläkin tavoin olla niin sanotusti kiven takana, sillä ulosottovelallisen rahallinen tilanne on yleensä huono ja vahingonkorvausta voidaan tuomioistuimessa sovittaa. Toisaalta mahdollisuus itsenäiseen vahingonkorvausvelvollisuuteen joutumiseen saattaisi motivoida velallisen kertomaan kaikki tiedossa olevat omaisuuden puutteet, mikäli rikosoikeudelliseen vastuuseen joutuminen ei ole tarpeeksi suuri ”pelote”.

⁵⁷ HE 53/2002 vp. s. 9. Myös Kukkosen (2016, s. 165-166) mukaan ensisijainen suojeluobjekti on velkojakollektiivin taloudelliset edut. Myös ulosottomenettelyn asianmukaista toimittamista voidaan pitää suojeluobjektina.

⁵⁸ LaVM 5/2006 vp., s. 9

3. VIRHEELLISYYS KAUPPALAIN JA MAAKAAREN SÄÄNTELYSSÄ

3.1 Tavarán virhe kauppalaín sääntelyssä

Kauppalaín (27.3.1987/355, ”KL”) mukaan tavarán virheellisyýden arvioinnissa láhtökohtana on aina yksittäinen sopimus ja siihen liittyvät olosuhteet. Tavara voi toisen sopimuksen pohjalta olla virheellinen, kun taas toisen sopimuksen perusteella tavara on täysin sopimuksen mukainen. Konkreettisen virheellisyýden arviointi on aina ensisijainen vaihtoehto. Jos sopimus ei tarjoa pohjaa konkreettiselle virheellisyýden arvioinnille, turvaudutaan abstraktiin virheellisyýden arviointiin, jonka perustana ovat kyseessä olevalle tavaralle yleensä asetettavat vaatimukset. Huutokauppamyynnin virheellisyýden arviointi perustuukin tällaiseen abstraktiin arviointiin, koska sopimusta ei katsota muodostuvan osapuolten välille. Kun käytetty tavara myydään huutokaupalla, láhtökohtana on pidetty sitä, että ostajan täytyy kantaa tavallista suurempi riski siitä, ettei tavara vastaa hänen odotuksiaan. KL:n mukaan tavara myydään huutokaupassa yleensä ”sellaisena kuin se on” ja myyjän virhevastuu on tällöin tavallista suppeampi.⁵⁹

Virheellisyýden arvioinnin láhtökohtana on KL:n mukaan siis kauppasopimus; myyjän on suoritettava se, mitä hän on kauppasopimuksessa ostajalle luvannut. Lisäksi tavarán tulee vastata niitä tietoja, jotka ostajalle on ennen kaupantekoa annettu. Jotta virhevastuu voi syntyä, annettujen tietojen tulee olla sellaisia, että niiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.⁶⁰ Myös silloin, kun tavara on myyty ”sellaisena kuin se on” tai muuta vastaavaa varaumaa käyttäen, myyjä on vastuussa kaupan yhteydessä esitetyistä tai esittämättä jätetyistä tiedoista. Myyjän vastuu ei kuitenkaan ole yhtä ankara kuin niissä tapauksissa, joissa kauppa on tehty ilman tällaista varaumaa. Lisäksi konkreettisen virheellisyýden arvioinnissa myyjän tietojenantovelvollisuutta ja ostajan selonottovelvollisuutta punnitaan keskenään.⁶¹

Abstraktin virheellisyýden arvioinnissa joudutaan kyseistä tavaraa vertaamaan muihin samankaltaisiin tavaroihin virheellisyýden selvittämiseksi, sillä virheellisyys ei kysei-

⁵⁹ Wilhelmsson et al., 2006, s. 100 - 101

⁶⁰ KL 3 luku 17 ja 18 §

⁶¹ Wilhelmsson et al., 2006, s. 104- 106

sessä tilanteessa ilmene osapuolten välisestä sopimuksesta. Abstraktin virheellisyyden pääsääntö on KL 17 §:ssä: tavarahan tulee soveltua siihen tarkoitukseen, johon sellaisia tavaroita yleensä käytetään. Jos otetaan kantaa siihen, tuleeko ostajan hyväksyä käypää laatutasoa huonompi tavara, otetaan huomioon sopimukseen liittyvät muut seikat, kuten tavarahan hinta. Halvan tavarahan kohdalla heikompi laatu voi olla hyväksyttävää, mutta tavarahan tulee täyttää *minimivaatimus*, eli soveltua tarkoitukseen, johon sellaisia tavaroita yleensä käytetään. Kelvottoman tavarahan katsotaan olevan kelvoton, vaikka se myytäisiin erittäin alhaisella hinnalla, mikäli ostajalle ei ole ilmoitettu tavarahan kelvottomuudesta. Mikäli tavara on myyty ”sellaisena kuin se on” tai muuta varaumaa käyttäen, alentaa tämä niitä vaatimuksia, joita tavaralle voidaan asettaa abstraktin virheellisyyesarvioinnin perusteella. KL 19 §:n mukaan tavarassa on virhe, jos se on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua edellyttää. Tämä sääntö merkitsee, että abstraktin arvioinnin kytkeytyessä yksittäistapauksen olosuhteisiin, arviointi saa kokonaisuudessaan melko konkreettisen luonteen.

KL 20 §:n mukaan ostaja ei voi vedota virheenä seikkoihin, joista hänen täytyy olettaa tiedneen kauppaa tehtäessä. Ostaja ei myöskään saa virheenä vedota sellaiseen seikkaan, joka hänen olisi tullut havaita tavarahan ennakkotarkastuksessa. Näin ollen ostajan tietoisuudella tavarahan ominaisuuksista on merkitystä virheellisyyden arvioinnissa. Ostajalle asetetaan ennakkotarkastuksen yhteydessä tietynlainen huolellisuusvaatimus, jonka taso määräytyy esimerkiksi ostajan asiantuntemuksen ja tarkastusolosuhteiden mukaan. Kauppalaissa ostajalle ei aseteta yleistä velvollisuutta tarkastaa tavaraa etukäteen, mutta toisaalta ennakkotarkastuksen laiminlyönti voi johtaa siihen, ettei ostaja voi vedota virheenä seikkoihin, jotka hän olisi tarkastuksessa pystynyt havaitsemaan. Myyjä ei kuitenkaan välttämättä vapaudu vastuusta, vaikka ostaja olisi laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa, mikäli myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti.⁶²

KL 21 §:n mukaan tavarahan virheellisyyttä arvioidaan sen perusteella, millainen tavara on ollut ominaisuuksiltaan vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. Mikäli tavara on ollut tällöin virheetön ja virheet ovat syntyneet vasta myöhemmin, eivät virheet pääsääntöisesti kuulu myyjän vastuun piiriin. Jotta tavara olisi virheellinen, tulee virheen olla ollut olemassa jo vaaranvastuun siirtyessä. Virheen havaitsemista ei kuitenkaan vaadita, vaan

⁶² Wilhelmsson et al., 2006, s. 107 -110

esimerkiksi piilevä virhe voi ilmetä vasta paljon myöhemmin vaaranvastuun siirtymisen jälkeen.⁶³ Todistustaakka virheen olemassaolosta jo vaaranvastuun siirtyessä on yleensä ostajalla. Tämä sääntö ei kuitenkaan ole poikkeukseton; KL 21 §:n mukaan tietynlainen takuu ja myyjän sopimusrikkomus saattavat siirtää virheeseen vetoamisen ajankohtaa vaaranvastuun siirtymisestä eteenpäin.

KL:n mukaan tavaran virheellisuuden seuraamuksina voivat tulla kyseeseen virheen korjaaminen, uusi toimitus, hinnanalennus, kaupan purku, vahingonkorvaus sekä maksusta pidättäytyminen. Ulosottomyynnissä relevantteja näistä keinoista ovat käytännössä vain hinnanalennus ja kaupan purku myynnin kumoamisella. Kauppalain mukaan oikeasu virheen korjaamisella tai uudella toimituksella ovat ensisijaisia keinoja.⁶⁴ KL:ssa ostajan oikeus vaatia hinnanalennusta on rajattu pois kokonaan huutokauppamyynnistä, sillä huutokaupan hinnanmääräytymismekanismi poikkeaa tavallisesta kaupasta, jolloin tavaran myyntihinnan ja sen arvon välistä suhdetta on vaikea arvioida objektiivisin perustein.⁶⁵ Huutokauppamyynnin virheiden korjaustavoiksi jääkin siten virheen korjaaminen, kaupan purkaminen ja vahingonkorvaus. Tältä osin säätely eroaa UK:n vastavasta säätelystä, sillä ulosotossa huutokauppamyynnin virheen korjaustapana voi tulla kyseeseen myös hinnanalennus.

KL 32 §:n mukaan ostajan tulee kohtuullisessa ajassa ilmoittaa eli reklamoida myyjälle tavaran virheestä. Tässä vaiheessa ostajan ei tarvitse välttämättä täsmentää virheeseen perustuvia vaatimuksiaan, vaan riittää, että ostaja ilmoittaa tavaran olevan virheellinen, minkälaisesta virheellisyydestä on kysymys sekä miten virheellisyys ilmenee. Kohtuullinen aika lasketaan siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. KL 31 §:n mukaan ostajan on tarkastettava tavara luovutuksen jälkeen. Ostajan on tarkastettava tavara hyvän tavan mukaisesti. Ostaja saattaakin siten menettää oikeutensa vedota virheeseen, mikäli hän on laiminlyönyt tarkastuksen tai suorittanut sen huolimattomasti.⁶⁶ KL:n mukaan ostajan tulee tarkastaa tavara niin pian luovutuksen jälkeen kuin mahdollista. KL ei kuitenkaan aseta kiinteää aikarajaa ostajan reklamaatiolle, mikä poikkeaa ulosottokaaren vastaavasta säätelystä, jonka mukaan reklamaatio on tehtävä

⁶³ Wilhelmsson et al., 2006, s. 114- 115

⁶⁴ Ibid., s. 117

⁶⁵ Ibid., s. 130

⁶⁶ Wilhelmsson et al., 2006, s. 119

kolmen viikon määräajassa. Oikeuskäytännön mukaan reklamaatio on kuitenkin tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen huomaamisesta.⁶⁷

3.2 Kiinteistön virheellisyys maakaaren sääntelyssä

3.2.1 Kiinteistön virheellisyys ja virheen määräytymisen ajankohta

Koska kaupan kohteet poikkeavat toisistaan, irtaimen kaupan virhesäännöksistä, erityisesti KL:sta, ei ole ollut saatavissa välitöntä tulkinta-apua kiinteistön virhettä koskeviin ratkaisuihin. Sama on koskenut myös asuntokauppalain (23.9.1994/843, ”AsKL”) virhesäännöksiä.⁶⁸ Hallituksen esityksessä eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liitetyiksi laeiksi onkin huomautettu, että kiinteistö on aina yksilöllinen erityisesine, kun taas irtaimen kaupassa virhemäärittely perustuu tuotteelta vaadittavaan abstraktiin laatutasoon.⁶⁹

Kiinteistön kaupan virhenormit ovat pitkälti muodostuneet oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden pohjalta.⁷⁰ Maakaaren (12.4.1995/540, ”MK”) virhesäännökset sisältyvät sen 2 lukuun. MK:n virhesäännökset koskevat lähtökohtaisesti kaikkia kiinteistön kaupoja osapuolten henkilöstä riippumatta. Kuluttajakaupoissa ostajaa suojataan erityissäännöksin, mutta muissa kiinteistön kaupoissa sopimusvapaus on laaja, jolloin ostajan oikeuksista voidaan yksilöidysti sopia sekä myyjän virhevastuuta rajoittaa esimerkiksi kaupan kohteen virheellisyyden varalta.⁷¹

MK 2 luvun 17 §:ssä säädetään kiinteistön laatuvirheestä. Laatuvirhe koskee kiinteistön tosiasiallisia ominaisuuksia ja sen seurauksena voi olla hinnanalennus, kaupan purku sekä vahingonkorvaus, samaan tapaan kuin ulosottomyynnissä. Kiinteistön virhettä koskevassa oikeuskäytännössä on keskeisenä kysymyksenä noussut esiin se, miten velvollisuus ottaa selko kiinteistön ominaisuuksista jakautuu myyjän ja ostajan kesken.

⁶⁷ Näin esimerkiksi KKO 1990:147 ja KKO 2005:127

⁶⁸ Jokela et al., 2010, s. 123

⁶⁹ HE 120/1994 s. 26

⁷⁰ Jokela et al., 2010, s. 123

⁷¹ Ibid., s. 124

Osapuolten selonottovelvollisuudesta ja myyjän tiedonantovelvollisuudesta on MK:ssa pyritty säätämään selkeästi, mutta tulkintaongelmilta ei ole voitu välttyä. MK:n selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on asetettu selkeämmin myyjän vastuulle, sillä hänellä katsotaan olevan ostajia paremmat mahdollisuudet olla selvillä kiinteistön erilaisista ominaisuuksista ja rasituksista. Lisäksi näiden tietojen hankkimisvaatimus on tarkoituksenmukaisempaa asettaa yhdelle henkilölle, kuin edellyttää sitä esimerkiksi useilta ostajaehdokkailta erikseen.⁷² Myös ulosottomyynnissä selonottovelvollisuus on jakautunut ulosottomiehen ja ostajan välillä. Ulosottomies pyrkii mahdollisimman kattavasti ottamaan selvää omaisuutta koskevista seikoista, muun muassa tiedustelemalla seikkoja velalliselta sekä omaisuuden kuntoselvityksin. Kuitenkin ulosottomyynnissä suurempi vastuu omaisuuden ominaisuuksien selvittämisestä on asetettu ostajan kontolle. Ulosottomiehellä ei ole mahdollisuutta käyttää vähäistä suurempaa määrää varoja omaisuuden kuntoselvityksiin. Ostajalla tämä mahdollisuus on todennäköisemmin, mutta mahdollisuus tähän realisoituu vasta oston jälkeen.

MK:n mukaan virhe kaupan kohteessa tarkoittaa, ettei suoritus vastaa sitä, mihin myyjä on kauppasopimuksessa sitoutunut. Virhe on olemassa, jos kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu tai ostaja olosuhteet huomioon ottaen on voinut perustellusti edellyttää sen olevan. Irtaimen kaupassa myyjän velvoitteen ja suorituksen virheellisyys perustuu vastaavuusteoriaksi kutsuttuun ajattelutapaan, joka auttaa myös MK:n virhesäännösten ymmärtämistä. Kiinteistön virhe ei tarkoita kaupan kohteen viallisuutta tai puutteellisuutta sinänsä. Virheellisyys syntyy vasta silloin, kun kaupan kohde ei vastaa sitä mitä on sovittu. Lisäksi virheen tulee olla vaikutuksellinen, jotta siihen voitaisiin ylipäättään vedota.⁷³

Virheen vaikutuksellisuuden vaatimuksen on katsottu koskevan myös kiinteistön virhetä, mikä ilmenee MK:n virhesäännöksistä, joissa edellytyksenä ostajan oikeussuojakeinojen käytölle on, että virheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Virheen olennaisuus voi vaikuttaa kauppaan siten, että kauppaa ei olisi syntynyt lainkaan, mikäli ostaja olisi ollut virheestä tietoinen. Ollakseen vaikutuksellinen, virheen ei kuitenkaan tarvitse

⁷² Jokela et al., 2010, s. 125-126

⁷³ Ibid., s. 126 - 127

olla olennainen. Olennaista vähäisempi virhe voi vaikuttaa kauppaan siten, että ostaja ei välttämättä olisi maksanut yhtä korkeaa hintaa, mikäli olisi ollut virheestä tietoinen.⁷⁴

MK:n virhesääntelystä on havaittavissa, että kiinteistön virheellisyys kytkeytyy pitkälle myyjän tiedonantovelvollisuuteen. Osassa säännöksistä tämä tuodaan suoraan esiin. Esimerkiksi laatuvirhettä koskevassa MK 2 luvun 17 §:ssä säädetään, että kiinteistö on virheellinen, mikäli kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu tai myyjä on antanut vaikutuksellisista asioista virheellisiä tietoja tai tiedot ovat olleet harhaanjohtavia. Virhearvioinnin pohjana on lopulta aina ostajan ja myyjän välinen sopimus, oli kiinteistön ominaisuuksista erityisesti sovittu tai ei.⁷⁵ Tämä eroaakin ulosottokaaren säätelystä, jossa lähtökohtana on abstrakti virhearviointi kauppasopimuksen puuttuessa.

MK 2 luvun 22 §:ssä säädetään ostajan tarkastusvelvollisuudesta; ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä, eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on ollut kauppaa tehtäessä vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. MK 2 luvun 21 §:n mukaan myyjä on vastuussa kiinteistössä kaupanteon hetkellä olleesta virheestä, vaikka virhe ilmenisikin vasta myöhemmin. MK:ssa ei ole säädetty reklamaation tekemiselle tarkkaa määräaikaa, mutta MK 2 luvun 25 §:n mukaan virheestä ilmoittaminen ja siihen perustuvat vaatimukset on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Oikeuskäytännön mukaan ostaja saattaa menettää oikeutensa vedota virheeseen mikäli reklamaatiota ei ole tehty kohtuullisessa ajassa.⁷⁶ MK:n sääntely on KL:n määräaikasääntelyn kanssa samassa linjassa. UK:n sääntelyssä on havaittava, että vastuu kiinteistön virheistä on lähtökohtaisesti velallisella. Toisaalta vastuuta on siirretty myös myyjätaholle eli ulosottomiehelle. Sääntely eroaa siten osittain KL:n ja MK:n vastaavasta.

⁷⁴ Jokela et al., 2010, s. 126- 127

⁷⁵ Jokela et al., 2010, s. 130

⁷⁶ Näin esimerkiksi päätöksissä KKO 2016:69 ja Turun HO 22.06.2005 1604

3.2.2 Laatuvirhe maakaassa

Asuinkiinteistön kaupan virhetyypit voidaan luokitella MK:n luokittelua mukaillen valinta-, oikeudellisiin ja laatuvirheisiin. Tällä luokittelulla on vaikutusta esimerkiksi ostajan selonottovelvollisuuden laajuuteen.⁷⁷ Vallintavirheelle ja oikeudelliselle virheelle on ominaista, ettei ostaja voi kaupan kohteen tarkastelun perusteella havaita näitä virheitä. Laatuvirhe taas voi olla havaittavissa kohteen tarkastelussa.⁷⁸

Laatuvirheessä on kysymys kiinteistön tai muun kaupan kohteen tosiasiallisesta puutteellisuudesta sen havaittavissa olevissa eli fyysisissä ominaisuuksissa.⁷⁹ MK:n laatuvirhesäännös on lain 2 luvun 17 §:ssä. Tyypillisiä laatuvirheitä ovat kiinteistöön kuuluvien rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevat viat, kuten vesi- ja homevauriot sekä vialliset vesi- ja viemärijohdot. Kiinteistö on yksilöllinen kaupan kohde, joten kaikille kiinteistölle ei voida asettaa täysin yhtenäisiä laatuvaatimuksia.⁸⁰ Lisäksi kullakin kiinteistötyypillä on sille kuuluvat keskeiset ominaisuutensa ja kiinteistöjen käyttötarkoitukset voivat poiketa suurestikin toisistaan. Esimerkiksi peltoalueelle asetetaan yleensä erilaiset vaatimukset kuin kesämökkikiinteistölle. Kiinteistökauppa onkin korostetusti erityisesineen kauppa, eikä kahta identtistä kaupan kohdetta käytännössä ole.⁸¹

Kaupan kohteessa voi ilmetä useita erilaisia laatua koskevia puutteita. Merkittävyyskynnystä määritettäessä huomiota kiinnitetään siihen, mikä virheperusteiden merkitys on kokonaisuutena ostajalle kysymyksessä olevassa kaupassa. Virhe on yleensä merkittävä tai vaikutuksellinen silloin, kun virheperuste haittaa esimerkiksi asuinrakennuksen käyttämistä asumiseen eli sen pääasialliseen käyttötarkoitukseen. Esimerkiksi tapauksessa KKO 2009:39 on merkityksellisyyden perusteena otettu huomioon se, että virhe vaikutti rakennuksen käyttämiseen asuntona, vaikka virheen ei muuten voitu katsoa olleen olennainen.⁸² Virhettä koskevassa kokonaisarviossa keskeinen ominaisuus saakin muita ominaisuuksia suuremman painoarvon ja sen perusteella voidaan arvioida virheen

⁷⁷ Kyllästinen, 2010, s. 180 - 182

⁷⁸ Ibid., s. 184

⁷⁹ Niemi, 2016, s. 436

⁸⁰ Toisaalta esimerkiksi rakentamisen yleiset laatuvaatimukset voivat olla tällaisia kiinteistöille yhteisiä laatuvaatimuksia.

⁸¹ Niemi, 2016, s. 437

⁸² Tapauksessa KKO 2009:39 katsottiin, ettei hinnanalennuksen myöntäminen edellytä virheen olennaisuutta.

merkityksellisyyttä ja olennaisuutta.⁸³ Virhearvioinnin lähtökohtana on osapuolten välinen sopimus. MK 2 luvun 17 §:ssä onkin säädetty, että kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu.

Ostajalle tärkeistä kiinteistön ominaisuuksista otetaan usein maininta kauppakirjaan, mutta suullisesti annetut tiedot kiinteistön ominaisuuksista sitovat yhtä lailla — myyjän virhevastuu ei edellytä kirjallista lausumaa tai myyjän antamaa ”takuuta” kiinteistön ominaisuuksista.⁸⁴ Toisaalta laatuvirhe voi MK 2 luvun 17 §:n mukaan tulla kyseeseen myös sellaisessa tapauksessa, että myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle harhaanjohtavan tiedon jostakin kiinteistön laatua koskevasta vaikutuksellisesta ominaisuudesta. Virhevastuu syntyy silloinkin, kun myyjä on jättänyt vaikutukselliset seikat ilmoittamatta. Myyjän tietämättömyys virheestä ei pääsääntöisesti vapauta myyjää vastuusta, vaan myyjä on vastuussa tietyissä tapauksissa, esimerkiksi salaisen virheen kohdalla, myös sellaisista virheistä, joista myyjä ei ollut tietoinen.

Myyjän vastuu salaisista virheistä ilmentää hänen suoritusvelvollisuutensa ja virhevastuunsa objektiivisuutta. Objektiivinen virhevastuu tarkoittaa, että myyjällä on virhevastuun ohella velvollisuus ottaa selko kaikista merkityksellisistä kaupan kohteen laatuun kuuluvista seikoista. Virheperusteen kohdalla tehdäänkin vertailu objektiivisen standardin mukaan eli suhteessa normaalitasoon. Objektiivinen standardi riippuu ratkaisevasti kiinteistötyypistä ja sille annettavasta normaalitasosta.⁸⁵

Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä.⁸⁶ Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa osaltaan MK 2 luvun 22 §:ssä säädetty ostajan tarkastusvelvollisuus. Ostaja ei tämän pykälän mukaan saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Tarkastusvelvollisuus ei kuitenkaan ulotu seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Tarkastus tulee suorittaa huolellisesti, sillä tarkastuksen laiminlyönti tai sen huolimaton suorittaminen voi johtaa tietyissä tilanteissa valitusoikeuden

⁸³ Niemi, 2016, s. 437

⁸⁴ Jokela et al., 2010, s. 138 - 139

⁸⁵ Niemi, 2016, s. 457

⁸⁶ Jokela et al., 2010, s. 140 - 141

menettämiseen. Mitä vanhemmasta asunnosta on kyse, sitä enemmän ostajalla on aiheutta odottaa asunnossa olevan vikoja tai puutteita ja siksi häneltä voidaan edellyttää huolellisempaa ja perusteellisempaa ennakkotarkastusta kuin uuden tai vasta peruskorjatun asunnon osalta.⁸⁷

Ostajan oma asiantuntemus saattaa tiukentaa tarkastusvelvollisuutta, mutta myyjän antamat tiedot saattavat taasen rajoittaa sitä. MK:n esitöissä ostajan tarkastusvelvollisuutta tiukentavana seikkana on mainittu tilanne, jossa hän havaitsee kosteusvaurioita myytävän kiinteistön seinissä. Ostajan tulee tällöin ryhtyä tavallista tarkempaan tutkimukseen rakennuksen mahdollisista vioista.⁸⁸ Rakennusten osalta myyjän ei edellytetä turvautuvan asiantuntijan apuun tarkastaessaan kaupan kohdetta kuin yksittäistapauksissa.⁸⁹

Laatuvirheeseen vetoamisesta säädetään MK 2 luvun 25 §:n 2 momentissa. Laatuvirheeseen vetoamiselle on asetettu ulosottokaaren tapaan määräaika. MK 2 luvun 25 §:n mukaan laatuvirheestä on reklamoitava viimeistään viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta tai ostaja menettää oikeutensa vedota siihen. Ostaja voi menettää oikeuden vedota virheeseen, jos hän ei virheen havaittuaan reklamoi siitä kohtuullisessa ajassa. Kiinteistöä myynyttä tahoa, joka usein on yksityishenkilö, on haluttu suojata pitkän ajan kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta.⁹⁰ MK 2 luvun 25 §:n 3 momentin mukaan ostaja ei kuitenkaan menetä oikeuttaan reklamoida viidenkään vuoden kuluttua, mikäli myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

MK:n sääntely eroaa huomattavasti UK:n vastaavasta, sillä määräaika valituksen tekemiseen laatuvirheen johdosta on korkeintaan viisi vuotta, kun taas UK:ssa se on kolme viikkoa. Tavoitteena MK:n sääntelyssä on tarjota suojaa myyjätaholle, kun taasen UK:n tavoitteena on suojata lähtökohtaisesti velkojia ja toisaalta velallistakin ostajatahon vaatimuksilta. UK:n mukaan velkojalla ei myöskään ole erityistä selvitysvelvollisuutta omaisuuden kunnosta, mikä taas MK:n sääntelyn mukaan myyjällä on.

⁸⁷ Kyllästinen, 2010, s. 318

⁸⁸ HE 120/1994 vp., s. 56

⁸⁹ Jokela et al., 2010, s. 147 - 148

⁹⁰ Ibid., s. 137

3.3 Laatuvirheen seuraamukset kauppalain ja maakaaren sääteltyssä

3.3.1 Laatuvirheen seuraamukset kauppalain sääntelyssä

Laatuvirheen seuraamuksina kauppalain sääntelyn mukaan voivat tulla hinnanalennus, kaupan purkaminen ja vahingonkorvaus. KL:n mukaisella hinnanalennuksella ostaja voi saada hyvityksen sellaisista vähäisemmistä virheistä, jotka eivät johda kaupan purkamiseen. Ostaja voi kuitenkin valita hinnanalennuksen myös silloin, kun kaupan purkamisen olisi mahdollista.⁹¹ KL:ssa ei aseteta erityisiä aikarajoja hinnanalennusvaateen esittämiseksi⁹², mutta oikeuskäytännössä on katsottu, että ostaja voi menettää oikeutensa, mikäli hän ei esitä vaatimusta kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun vaatimus olisi ylipäänsä voitu esittää.⁹³

Hinnanalennuksen tarkoituksena on palauttaa sovittu suhde tavaran tosiasiallisen arvon ja sen kauppahinnan välille. Ostajalla on oikeus saada hinnanalennusta, mikäli luovutettu virheellinen tavara on vähemmän arvoinen kuin virheetön, vaikka sovittu hinta ei olisi liian korkea virheellisellekään tavaralle.⁹⁴ KL 38 §:n mukaan hinnanalennus lasketaan siten, että alennetun ja sopimuksen mukaisen välisen hinnan suhde vastaa virheellisen ja sopimuksen mukaisen tavaran arvon välistä suhdetta. Tavara arvostetaan sen luovutusajankohdan mukaisilla arvoilla siten, että hinnanalennuksen määrä suhteutetaan virheestä johtuvaan tavaran arvon alenemiseen. Hinnanalennusta määrättäessä voidaan nojautua esimerkiksi tavaran korjauskustannuksiin, mutta arvovertailussa tulisi kuitenkin ottaa huomioon myös muita tekijöitä.⁹⁵

KL:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa virheen perusteella, mikäli virheen korjaaminen tai uusi toimitus ei tule kysymykseen, tai jos tällaista oikaisua ei suoriteta kohtuullisessa ajassa ostajan reklamaatiosta. Kaupan purkaminen edellyttää, että sopimusrikkomuksella on ostajalle olennainen merkitys ja myyjä on tämän käsittänyt tai

⁹¹ Wilhelmsson et al., 2006, s. 129

⁹² KL 37-39 §

⁹³ KKO 2005:127

⁹⁴ Wilhelmsson et al., 2006, s. 130-131

⁹⁵ Ibid., s. 131

hänen olisi se pitänyt käsittää. Huutokauppamyynnissä uusi toimitus tuskin koskaan tulee kysymykseen, sillä myytävät kohteet ovat usein yksilöllisiä.

Jos ostaja haluaa käyttää purkuoikeuttaan, tulee hänen KL 39 §:n ilmoittaa myyjälle kaupan purkamisesta kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai olisi pitänyt se havaita tai siitä ajasta, mikä myyjällä on ollut virheen korjaamista tai uutta toimitusta varten käytettävissään. Mikäli ostaja ei käytä purkuoikeuttaan kohtuullisessa ajassa, hän menettää sen, ellei myyjä ole menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. KL 64 §:n mukaan ostajan ja myyjän velvollisuudet toisi-aan kohtaan päättyvät purettaessa kauppa. Jos kauppa puretaan ja kauppahinta on ehdit-ty jo suorittaa, tulee myyjän palauttaa se ostajalle.

Purkuoikeuden rajoittaminen voi olla kohtuullista sekä yhteiskunnan että sopimusrik- komukseen syyllistyneiden osapuolten kannalta. Sopimuksen purkaminen vähäisen so- pimusrikkomuksen perusteella on ristiriidassa sen periaatteen kanssa, että rikkomuksen seurauksen tulee olla kohtuullisessa suhteessa rikkomuksen vakavuuteen nähden.⁹⁶ Tä- män perusteella UK:ssa asetetut tiukat edellytykset huutokauppojen purkamiseen laatu- virheen johdosta näyttävät perustellulta.

3.3.2 Virheen seuraamukset maakaaren sääntelyssä

Laatuvirheen seuraamuksina maakaaren sääntelyn mukaan voivat niin ikään tulla hin- nanalennus, kaupan purkaminen ja vahingonkorvaus. Maakaaren sääntelyn mukaan kaupan purkaminen kiinteistön virheen vuoksi edellyttää, että virhe on olennainen. Vir- heen olennaisuuden arviointi tehdään objektiivisesti ja tapauskohtaisesti vallitsevien olosuhteiden mukaan.⁹⁷

Kiinteistön kaupoissa hinnanalennus tulee useimmiten seuraamuksena kysymykseen laatuvirhetapauksissa. Hinnanalennus määrätään MK 2 luvun 31 §:ssä säädetyn suhteel- lisen laskutavan mukaisesti siten, että kiinteistön alennetun hinnan on suhtauduttava

⁹⁶ Wilhelmsson et al., 2006, 165- 166

⁹⁷ Jokela et al., 2010, s. 169 - 170

sovittuun hintaan samalla tavoin kuin virheellisen kiinteistön arvo suhtautuu sopimuksen mukaisen kiinteistön arvoon.⁹⁸ Lähtökohtana on, että hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Kiinteistön arvo lasketaan MK 2 luvun 31 §:n mukaan kaupantekohetken mukaisena. Mikäli kiinteistö on myyty käypää hintaa halvemmalla tai kalliimmalla, hinnanalennusta määrättäessä otetaan huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde. Hinnanalennus on silloin suhteessa joko pienempi tai suurempi.⁹⁹

3.4 Vertailua laatuvirhesäännösten välillä ja säännösten tulkinta

3.4.1 Laatuvirhesäännösten erot, yhtäläisyydet ja kansainvälinen vertailu

UK 5 luvun 11 §:n sääntely muistuttaa pääpiirteittäin kauppalain ja kuluttajansuojalain säännöksiä, jotka koskevat ”sellaisena kuin se on” -ehdoin myytyä omaisuutta.¹⁰⁰ Samankaltaisuutta UK:sta löytyy myös maakaaren ja asuntokauppalain virhesäännösten osalta.¹⁰¹ Lähtökohtaisesti MK:en sääntelyllä ei pysty kiinteistöjen ja arvokkaan omaisuuden osalta rajoittamaan myyjän vastuuta kokonaan, eli omaisuutta ei voida myydä ”sellaisena kuin se on” – ehdolla.¹⁰² Laatuvirheen mahdolliset seuraamukset ovat MK:ssa ja KL:ssa samankaltaisia kuin ulosoton huutokauppamyynnissä tai vapaassa myynnissä ilmenneen laatuvirheen johdosta; vaihtoehtoina ovat hinnanalennus, kaupan (/myynnin) purkaminen ja vahingonkorvaus.

Erojakin sääntelyistä löytyy; MK:n sääntelyn mukaan laatuvirheen tulee olla vaikutuksellinen, mutta virheen ei tarvitse olla olennainen, jotta sen perusteella voitaisiin vaatia esimerkiksi hinnanalennusta. Salaisen virheen osalta virheen tulee olla merkittävä.¹⁰³ Kuten mainittu, UK:n sääntelyssä vaaditaan olennaisuutta, jotta virheen johdosta voidaan vaatia jotakin seuraamusta. Myös purkamiskynnys on huomattavasti korkeampi

⁹⁸ Ibid., s. 178

⁹⁹ Jokela et al., 2010, s. 179

¹⁰⁰ Vrt. KL 19 § ja KSL 5 luvun 14 §

¹⁰¹ Kts. MK 2 luku 17 ja 18 §, AsKL 6 luku 11 ja 20 §

¹⁰² Niemi, 2016, Kaupanvastuun rajoittaminen, Ostajan tieto, päivitetty 12.11.2017

¹⁰³ MK 2 luku 17 §

UK:n sääntelyssä; vaikka MK:n mukaan kaupan purussa vaaditaan virheen olennaisuutta, vaaditaan UK:n sääntelyssä ns. kaksinkertaista olennaisuutta. Huutokauppaostajan voi olla hankala oikeuskäytännön puuttuessa määritellä itsenäisesti, minkälainen virhe oikeuttaa vaatimaan UK:n mukaisia seuraamuksia. Normaalin kiinteistönkaupan kohdalla tämä on helpompaa, sillä oikeuskäytäntöä löytyy jo jonkun verran.

Mainittujen lakien mukaan laatuvirheeseen tulee vedota määräajassa. Määräajat kuitenkin eroavat toisistaan sillä MK:n mukaan laatuvirheestä voi valittaa viiden vuoden absoluuttiseen määräaikaan mennessä, ottaen kuitenkin huomioon, että valitus tulee tehdä kohtuullisessa ajassa virheen huomaamisesta. Myös AsKL:n ja KL:n sääntelyn osalta, virheen johdosta voidaan valittaa kohtuullisessa ajassa. Kohtuullinen aika määritetään tapauskohtaisesti. Tältä osin sääntely poikkeaa merkittävästi UK:n vastaavasta sääntelystä, jossa määräaika on rajattu kolmeen viikkoon, eikä määräaika vaihtelee tapauskohtaisesti.

Ruotsin ja Norjan ulosottomenettelyt ovat suhteellisen samanlaiset Suomen menettelyyn verrattuna, eikä suuria eroja tarkastelussa tullut esille. Suurimpana erona on laatuvirheeseen vetoamisen mahdollisuuden puuttuminen maiden ulosottolaeista; laatuvirhetä ei tunnisteta Ruotsin ja Norjan ulosottomenettelyssä, vaan omaisuus myydään ”sellaisena kuin se on”.

Ruotsin ulosottolain (Utsökningsbalk) muutoksenhakua koskevissa säännöksissä ei mainita mahdollisuutta hakea hinnanalennusta tai huutokaupan purkamista laatuvirheen perusteella. Muutoin muutoksenhakumenettely on samankaltainen Suomen oikeuden kanssa. Muutosta ulosottoviranomaisten (kruununvouti) päätöksiin on haettava kolmen viikon määräajan kuluessa.¹⁰⁴ Ruotsin maakaassa laatuvirheeseen vetoaminen on kuitenkin tunnistettu, mutta ostajan tutkimisvelvollisuutta on siellä korostettu erityisesti. Myyjän virhevastuu laatuvirhetapauksissa on normaaleissa kiinteistön kaupoissa Ruotsin oikeusjärjestelmässä rajoitetumpi Suomen oikeusjärjestelmään verrattuna.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Utsökningsbalk kap. 18

¹⁰⁵ Niemi, 2016, s. 456

Norjan ulosottoviranomaisten päätöksiin on mahdollisuus hakea muutosta kuukauden määräajassa,¹⁰⁶ joten menettely eroaa vain vähän Suomen ja Ruotsin muutoksenhaun määräajasta. Venäjällä määräajat ovat Pohjoismaihin verrattuna paljon tiukemmat, sillä valitus ulosottoviraston virkailijan päätöksestä, teosta tai hänen tekemättä jättämisistään on tehtävä kymmenen päivän kuluessa siitä päivästä, kun päätös on annettu tai teko tehty tai tekemättä jättäminen todettu.¹⁰⁷ Englannissa muutoksenhaku aika on Suomen ja Ruotsin tapaan pääsääntöisesti kolme viikkoa.¹⁰⁸ Myöskään Norjassa, Venäjällä tai Englannissa muutosta ei käsittääkseni pysty hakemaan huutokaupatun omaisuuden laatuvirheen perusteella. Laatuvirhe ulosottomyynnissä onkin siten suomalainen erikoisuus. Ulosottojärjestelmien tarkastelu osoittaa, että muutoksenhakuajat eivät eroa kovin paljoa keskenään. Asianosaisella ei siten ole missään vertailumaista erityisen pitkää aikaa vedota ulosottomenettelyn virheellisyyteen. Mielestäni tämä voidaan nähdä osoituksena ulosottomenettelyn joutuisuuden tärkeydestä kansainvälisessä kontekstissakin.

3.4.2 Voidaanko ulosottokaaren virhesäännösten tulkinnassa tukeutua sopimusoikeudellisiin periaatteisiin ja oikeuslähteisiin?

UK 5 luvun 79 §:n mukaan yksityisen toimittamaan julkiseen huutokauppaan ja ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin sovelletaan tavanomaisia siviilioikeudellisia sääntöjä sekä soveltuvien osin sopimusoikeudellisia periaatteita, jos asianosaiset eivät ole sopineet toisin. Muulla vapaalla myynnillä myydyn tavaran virheen osalta noudatetaan asianosaisten sopimia myyntiehtoja ja sitä, mitä muussa laissa säädetään vastaavasta kaupasta. Myyntitavan valinta vaikuttaa siten siihen, millaiseksi ulosoton asianosaisten, erityisesti ostajan, asema muodostuu, mikäli huutokaupassa myyty omaisuus osoittautuu myynnin jälkeen virheelliseksi.

Ulosmitatun omaisuuden laatuvirhettä koskevaa lähdeaineistoa on vain vähän ja Hoffrénin mukaan yksi mahdollisuus on etsiä apua ulosottokaaren säännösten tulkintaan sopimusoikeudellisen lainsäädännön virhettä koskevasta säätelystä esitöineen ja soveltamiskäytäntöineen. Sopimusoikeuden yleisten oppien soveltumista ulosottomyyntiin ja

¹⁰⁶ Enforced sale, luettu 13.9.2017

¹⁰⁷ Gureev & Tuunainen, 2011, s. 87- 88

¹⁰⁸ Appeals and reviews in insolvency proceedings—overview, luettu 13.9.2017

siihen liittyviin yleisiin periaatteisiin voidaan kuitenkin kyseenalaistaa, mikäli yleiset opit ovat ristiriidassa keskenään.

Laatuvirhe ulosottomyynissä on ulosottomyynnin seurauksena syntynyt asetelma, josta säädetään ulosottokaassa, mutta jossa on paljonkin sopimusoikeudellisia piirteitä. Vastaavankaltaisia tilanteita syntyy vapaaehtoisissa kaupoissa ja vapaaehtoista kauppaa koskevia sääntöjä on ilmeisesti käytetty esikuvina muotoiltaessa ulosottokaaren säännöksiä.¹⁰⁹ Sääntely eroaa kuitenkin monilta osin. Ulosottokaaren virhesäännöksiä tulee lähtökohtaisesti tulkita samoin kuin sopimusoikeudellisia virhesäännöksiä, koska lain esitoissa ei ole tuotu esiin toisenlaista tarkoitusta ja virhesäännösten yhdenmukainen tulkinta on omiaan edistämään tehtävien tulkintojen ennakoitavuutta. Tästä lähtökohdasta kuitenkin voidaan poiketa, sillä virhesäännösten tulkintaan vaikuttavat säännösten nimenomaiset erot sekä toimintaympäristöjen erilaisuus.

Ulosottomyynissä, jossa tiedot ostajalle antaa ulosottomies, mutta virheen seuraamukset kantavat velallinen ja velkojat, ei voida vapaaehtoista kauppaa koskevaan tapaan korostaa tiedonantovelvollisuuden merkitystä. Esimerkiksi MK:n sääntelyssä korostetaan myyjän laajaa tiedonantovelvollisuutta. Laatuvirhearvioinnissa merkityksellisenä voidaan pitää sen seikan arvioimista, onko ostaja saamiensa tietojen virheiden tai puutteiden vuoksi hankkinut viallisen omaisuuden selvästi sen markkinahintaa kalliimmalla.¹¹⁰ Tämän johdosta ulosottomies voikin joutua vahingonkorvausvastuuseen virheellisten tietojen antamisesta tai tietojen antamatta jättämisestä.

Kaiken kaikkiaan näyttää Hoffrénin kannanoton mukaan perustellulta, että ulosottokaaren tulkinnessa voidaan käyttää apuna sopimusoikeudellisia periaatteita ja oikeuslähteitä. Toisaalta tulkinnessa on muistettava tehtäväkenttien erilaisuus ja otettava huomioon se, että ulosottomyynissä velallinen ei yleensä vapaaehtoisesti luovu myytävästä omaisuudesta. Eriäviä mielipiteitäkin on, sillä esimerkiksi Linna ja Leppänen ovat esittäneet, että ulosottoon liittyviä asioita tulee tulkita ensisijaisesti ja vain insolvenssioikeudellisten yleisten oppien näkökulmasta, eikä sinne voisi johtaa periaatteita muista oikeudenaloista ellei näin ole erikseen ulosottolainsäädännössä säädetty.¹¹¹

¹⁰⁹ Hoffrén, 2014, s. 545-547

¹¹⁰ Hoffrén, 2014, s. 563-564

¹¹¹ Linna & Leppänen, 2015, s. 461- 462

3.5 Laatuvirhettä koskevaa oikeuskäytäntöä

Joudun tukeutumaan maakaaren sääntelyn mukaisten korkeimman oikeuden ja hovioikeuksien laatuvirhetapausten analysointiin, sillä ulosottokaaren sääntelyn mukaisia tapauksia ei valitettavasti ole saatavilla.¹¹² Pyrin löytämään vastauksen esimerkiksi siihen kysymykseen, millaisilla laatuvirhevalituksilla voisi menestyä myös ulosottokontekstissa. Tarkastelen tapauksia, jotka käsittelevät sopimuksenvastaisuutta ja salaista virhettä, mutta jätän tiedonantovirheet arvioinnin ulkopuolelle, sillä tiedonantotapa on ulosottomyynnissä erilainen¹¹³ kuin normaalissa kiinteistön kaupassa ja vastuuseen tiedonantovirheestä joutuu tiedon antanut tai antamatta jättänyt ulosottomies. Tapauksien kohdalla käyn läpi, millaiset virheellisyydet ovat johtaneet hinnanalennukseen tai kaupan purkamiseen.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2015:58 on linjattu, että kiinteistön kaupan purkamisen edellytyksenä oleva olennaisuuskynnys on korkeampi, kuin salaiselta virheeltä edellytettävä merkittävyyskynnys. Korkein oikeus katsoo, että lähtökohtaisesti purkamisen edellytyksenä voidaan pitää sitä, ettei kauppaa olisi edes alennettuun hintaan lainkaan syntynyt, jos virhe olisi ollut ostajan tiedossa. Korkein oikeus on linjannut, ettei korjauskustannuksien määrälle voida asettaa mitään tiettyä prosenttiosuutta kiinteistön kauppahinnasta, jotta se johtaisi kaupan purkamiseen. Tapauksessa merkitystä annettiin kuitenkin virheen olennaisuudelle; kiinteistön virheellisyys esti kiinteistön käyttämisen asuintarkoitukseen.¹¹⁴

Tapauksessa KKO:2009:39 on samaan tapaan katsottu, että oikeus hinnanalennukseen on ollut silloin, kun omakotitalon vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen ja kaupan kohde ei vastannut sitä mitä oli sovittu. Omaisuudessa katsottiin olevan laatuvirhe, koska virhe haittasi rakennuksen käyttöä asumistarkoitukseen.¹¹⁵ Mielestäni näitä kahta tapausta voidaan tulkita siten, että myös ulosottokontekstissa virhe voitaisiin tietyissä

¹¹² Lukuun ottamatta jo aiemmin mainittua Turun hovioikeuden päätöstä.

¹¹³ Tiedot omaisuudesta hankkii ulosottomies mm. velalliselta, mikä antaa tiedot ostajalle.

¹¹⁴ KKO 2015:58

¹¹⁵ KKO 2009:39

tapauksissa arvioida olennaisiksi, jos se vaikuttaa kiinteistön käyttämiseen asuntona. Toisaalta kahden ensimmäisen tapauksen perustelut asettavat kyseenalaiseksi sen, voiko ulosottohuutokaupan kohteessa edes olla laatuvirhettä ylipäättään, jos virheen tulee olla MK:n mukaisenkin oikeuskäytännön mukaan niin olennainen, että se lähtökohtaisesti vaikuttaa asumiseen. Laatuvirheen kriteerit ovat UK:n mukaisina lähtökohtaisesti vielä MK:n sääntelyäkin tiukemmat, sillä UK:n sääntelyssä vaaditaan kaksinkertaista olennaisuutta eli että sekä poikkeama että ominaisuus, jota poikkeama koskee tulee olla olennaisia – tuleeko virheen vaikuttaa asumiseen vielä enemmän kuin MK:n sääntelyssä?

Turun hovioikeuden ratkaisussa 04.11.2005 (ei valituslupaa) on linjattu, että väärien tietojen antaminen pinta-alasta muodostaa laatuvirheen, sillä ostajalla ei ole erityistä velvollisuutta lähteä tarkastamaan pinta-alasta annettujen tietojen oikeellisuutta. Todelinen pinta-ala on eronnut olennaisesti väitetystä pinta-alasta. Myyjätahot tuomittiin suorittamaan hinnanalennusta.¹¹⁶ Pinta-ala on edellä tutkielmassani mainittu yhtenä olennaisena tietona myyntikohteesta, joten mikäli pinta-alat eroavat suuresti ja myyjä eli ulosottomies on antanut asiassa vääriä tietoja, voisi tämä muodostaa perusteen hinnanalennukselle myös ulosottokontekstissa.

Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisun HO 25.8.2016 (lainvoimainen) perusteella voidaan todeta, että ostajien tulee suorittaa omaisuuden tarkastus huolellisesti, mikäli he aikovat vedota myöhemmin kiinteistössä esiintyviin virheellisyyksiin. Tapauksessa on todettu, että omaisuudessa on ollut sellainen laatuvirhe, joka olisi oikeuttanut hinnanalennukseen tai kaupan purkamiseen, mutta ostajat ovat menettäneet oikeutensa vedota näihin virheisiin, koska ovat suorittaneet omaisuuden tarkastuksen huolimattomasti. Erityisesti tarkastusvelvollisuus on silloin, kun myyjätahona ei ole ollut sellaista henkilöä, joka voisi täyttää tosiasiallisesti myyjän tiedonantovelvollisuuden.¹¹⁷ Samankaltaisen tilanteen voidaan katsoa olevan käsillä ulosottohuutokauppamyynnissä, jossa myyjän tiedonantovelvollisuutta täyttää käytännössä ulosottomies velallisen antamien tietojen ja omaisuuden kuntotarkastuksessa havaittujen seikkojen avulla. Tämän vuoksi on perus-

¹¹⁶ Turun HO 04.11.2005 2629

¹¹⁷ Itä-Suomen HO 25.8.2016 512

teltua, että ostajalle on asetettu normaalia kiinteistökauppaa ankarampi tarkastusvelvollisuus.

Tapausten perusteella voidaan päätellä, että laatuvirheelle on asetettu normaalissakin kiinteistön kaupassa suhteellisen korkeat kriteerit; virheen on tullut haitata rakennuksen käyttöä asumistarkoitukseen tai sen on tullut olla muuten olennainen, jotta sen on voitu katsoa olevan vaikutuksellinen kauppaan. Lisäksi virhe on kolmessa ensimmäisessä tapauksessa ollut sellainen, ettei sitä ole tavanomaisessa, huolellisessa tarkastuksessa pystytty havaitsemaan.

4. MYYNITAVAN VALINTA, MUUTOKSENHAKU JA KÄYPÄ HINTA ULOSOTTOMENETTELYSSÄ

4.1 Myyntitavan vaikutus laatuvirhesäännösten soveltumiseen

4.1.1 Ulosottomyyntitavan valinta

UK 5 luvun 1 §:n mukaan ulosmitattu omaisuus myydään joko ulosottomiehen toimitamalla julkisella huutokaupalla tai muulla tavalla, eli vapaana myyntinä. Myyntitapoja ulosotossa on käytännössä siis kaksi; huutokauppa ja vapaa myynti. Huutokauppaa säädelään ulosottokaarella tarkemmin kuin vapaata myyntiä; laissa on määritelty yleiset huutokauppaehdot sekä yhteiset säännökset huutokaupasta, joiden tarkoituksena on taa- ta yhdenmukainen menettely myytävän omaisuuden laadusta riippumatta.¹¹⁸ Ulosotto- mies tekee valinnan myyntitavasta ensisijaisesti sen mukaan, kumpi myyntimuoto joh- taa parempaan myyntitulokseen oletettavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika huomioon ottaen.¹¹⁹

Ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa on säilytetty ulosottomyynnin ensisi- jaisena toteutustapana. Omaisuus voidaan kuitenkin realisoida myös vapaan myynnin keinoin, mikä on nykyään yleisimmin käytetty myyntitapa. Sopivan myyntitavan valinta on ulosottomiehen vastuulla, minkä tavoitteena on valita myyntitapa, jolla päästään ta- pauskohtaisesti parhaimpaan myyntitulokseen.¹²⁰ Huutokauppa on aina sallittu myynti- tapa ja siten aina valittavissa, kun taas vapaan myynnin käytön edellytyksistä säännel- lään UK 5 luvun 75 – 79 §:ssä. Yleiset huutokauppaehdot määrittävät ostajan asemaa ulosottomyynnissä ja soveltuvien osin vapaassa myynnissä, pois lukien UK 5 luvun 77 §:ssä säädelty vapaa yksityismyynti. Yleiset huutokauppaehdot eivät ole pakottavaa oikeutta, mutta ostajan vahingoksi poikkeuksia niistä ei kuitenkaan saa tehdä.¹²¹ Yleisis- tä huutokauppaehdoista ilmeneekin siten ostajan vähimmäissuoja kaikkia myyntitapoja koskevana ohjenuorina.

¹¹⁸ Linna, 2008, s. 159

¹¹⁹ Ibid., s. 158

¹²⁰ Koulu & Lindfors, 2009, s. 293

¹²¹ Linna, 2008, s. 159

Joutuisuuden ja hyvän kauppahinnan ollessa vastakkain, joutuisuudesta tingitään, jos myynnin lykkäys tulee johtamaan kauppahinnan nousuun.¹²² UK 3 luvun 21 §:n mukaisesti ulosottomies punnitsee myynnin lykkäämisen etuja ja haittoja sekä velallisen että velkojan kannalta. Mikäli myynnissä ei ole noudatettu UK:n säännöksiä, toimitettu myynti voidaan kumota.

Ennen ulosmittauksen toimittamista ulosottomiehen tulee alustavasti arvioida omaisuuden arvo. Jos ulosmitattuna on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, omaisuuden arvo tulee UK 5 luvun 15 §:n mukaan selvittää tarkemmin vielä ennen myyntiä. Ulosottomiehen tulee tarkistaa omaisuuden kunto sen käyvän arvon selvittämiseksi. Ulosottomies voi käyttää tässä apunaan myös asiantuntijaa. Käytännössä ulosottomies käyttää lähes aina kuntotarkastajaa apuna omaisuuden kunnon ja sen käyvän arvon selvittämisessä.

UK 5 luvun 15 §:n mukaan ulosottomies saa tarvittaessa tehdä kunnostustoimia myyntikohteessa, mikäli ne eivät viivytä myynnin toimittamista ja aiheuttavat vain vähän kustannuksia. Laajempiin kunnostustoimiin tarvitaan ulosoton asianosaisten suostumus, eikä ulosotossa voida edes ryhtyä suuriin remontteihin tai aikaa vieviin muutostöihin edes asianosaisten suostumuksella.

Hyvän myyntituloksen tavoittelemisen on ulosottomiehen velvollisuus. Tavoitteen saavuttaminen saattaaakin vaatia, että potentiaaliset ostajat saavat mahdollisimman laajalti tiedon myyntiin tulevasta omaisuudesta.¹²³ Tämän vuoksi saattaaakin olla tarkoituksenmukaista toteuttaa myynti ulosottomiehen toimittamalla nettihuutokaupalla tavanomaisen huutokaupan sijaan. Tämä voi olla osasyynä siihen, miksi nykyään tavanomaisella huutokaupalla ei myydä enää kuin noin 10 % kaikista ulosottomyyntikohteista.

Myynti-ilmoituksessa oleva virhe saattaa johtaa siihen, että ostaja on oikeutettu hinnan alennukseen. Huutokauppa on mahdollista myös kumota UK 5 luvun 12 §:n perusteella, jos kaupan voimassa pysyminen olisi kohtuutonta ostajan kannalta.

¹²² Koulu & Lindfors, 2009, s. 294

¹²³ Ibid., s. 296-298

UK 5 luvun 20 §:n mukaan ennen kiinteistön ja arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokauppaa kohteesta tulee laatia kirjallinen myyntiesite, johon kootaan omaisuutta koskevat olennaiset tiedot ja myyntiehdot. Myyntiehdoilla tarkoitetaan esimerkiksi alinta hyväksyttävää tarjousta. Esitteen oheen tulee liittää myös yleiset huutokauppaehdot.¹²⁴ Myyntiehdoista käy yleensä ilmi myyntiä koskeva kolmen viikon valitusaika.

Ulosottomies ei saa UK 5 luvun 23 §:n mukaan hyväksyä sellaista arvokasta omaisuutta koskevaa korkeinta tarjousta, joka alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla. Jos omaisuudella on päivän hinta¹²⁵, ei sitä tule myydä tätä halvemmalla. Tällainen vähimmäishintasäännös koskee sekä kiinteistöjä että arvokasta omaisuutta sekä päivän hinnan säännön piiriin kuuluvan omaisuuden myyntiä. Omaisuutta ei UK 4 luvun 16 §:n mukaan saa myöskään myydä, jos kauppahinta ylittää täytäntöönpanokulut vai vähäisellä määrällä. Vähimmäishintaa koskevat säädökset suojaavat velallista siltä, että hän menettäisi omaisuutensa liian halvalla, vaikka velkojat eivät saisi siitä juuri-kaan suoritusta saatavilleen.¹²⁶ Mikäli huutokaupassa ei esitetä tarjousta, joka ylittäisi vähimmäishinnan ja alimman hyväksyttävän tarjouksen, yritetään myyntiä uudelleen joko uudella huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Ulosottokaaren uudistuksen yhteydessä muutettiin UK säädöksiä siten, että myyntikertoja voi kokonaisuudessaan olla kolmekin.¹²⁷ Uutta myyntiä ei kuitenkaan tarvitse järjestää, jos hakijavelkoja sen kieltää tai ulosottomies arvioi, ettei uudessakaan myynnissä päästä parempaan tulokseen.¹²⁸

Ulosottokaaren kiinteistöjä koskevia säännöksiä sovelletaan kiinteistöjen eli lähinnä tilojen ja tonttien lisäksi myös myytäessä kiinteistön määräalaa tai määräosaa sekä kiinnitettävää maanvuokraoikeutta tai muuta kiinnitettävää käyttöoikeutta.¹²⁹

Ulosottomiehen tulee ennen huutokaupan toimittamista selvittää kiinteistön käypä hinta. Ulosottomiehen ei kuitenkaan tarvitse ilmoittaa ostajaehdokkaille kiinteistön arvioitua käypää hintaa ja siten määräytyvää vähimmäishintaa, jotta tieto ei ohjaisi tarjouskilpai-

¹²⁴ Koulu & Lindfors, 2009, s. 299- 300

¹²⁵ Tällaista omaisuutta on esimerkiksi arvopaperit ja jalometallit.

¹²⁶ Koulu & Lindfors, 2009, s. 308

¹²⁷ HE 137/2015 vp., s. 23

¹²⁸ Koulu & Lindfors, 2009, s. 310

¹²⁹ Ibid., s. 312

lua. Kiinteistön, kuten irtaimenkin, myynnissä huomioon otetaan vähimmäishinnan ohella turhan ulosmittauksen kieltö. Kiinteistön huutokaupassa määritetään alin hyväksyttävä tarjous, jota alhaisemmalla hinnalla sitä ei myydä. Mikäli kiinteistöstä ei tehdä vähimmäishinnan ja alimman hyväksyttävän tarjouksen rajan ylittävää tarjousta, järjestetään uusi myyntiyritys, ellei hinta ei ole jäänyt kauas käyvästä hinnasta ja ulosottomies arvioi, ettei myöskään uudella myynnillä saavuteta parempaa kertymää.¹³⁰

4.1.2 Vapaa myynti

Ulosottomiehen toimittaman huutokaupan sijasta omaisuus voidaan realisoida myös muilla tavoin vapaan myynnin edellytysten¹³¹ täytyessä. Vapaaksi myynniksi luokitellaan myös sellainen julkinen huutokauppa, jonka toimittaa jokin yksityinen taho ulosottomiehen sijasta. Ulosottomiehen harkintavaltaan kuuluu omaisuuden antaminen huutokauppatoimittajan myytäväksi, eikä asianosaisten suostumusta tähän tarvita.¹³² Lähtökohtaisesti huutokauppatoimittajan toimittamassa huutokaupassa noudatetaan UK:ssa säädettyjä yleisiä huutokauppaehtoja. Asianosaisilla on UK 5 luvun 79 §:n mukaan oikeus sopia ehdoista toisin, mutta ostajan asemaa ei sopimalla voida kuitenkaan heikentää.

Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti edellyttää pääsääntöisesti, että velallinen ja kaikki velkojat sekä oikeudenhaltijat, joita myynti koskee, antavat siihen suostumuksensa.¹³³ Myös ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynnissä noudatetaan pääsääntöisesti UK:n mukaisia yleisiä huutokauppaehtoja. Myös ulosottomiehen toimittaman vapaan myynnin kohdalla asianosaiset voivat sopia myynnin ehdoista toisin, heikentämättä ostajan asemaa.

Omaisuus voidaan realisoida myös vapaan yksityismyynnin avulla. Tällä tarkoitetaan sellaista yksityisen tahon suorittamaa myyntiä, mikä ei tapahdu julkisella huutokauppal-

¹³⁰ UK 5 luvun 23 § mukaan myyntiyrityksiä voi erityisestä syystä olla kolme.

¹³¹ Vapaan myynnin edellytyksistä UK 5 luvun 75-77 §:ssä.

¹³² Koulu & Lindfors, 2009, s. 332- 333

¹³³ Ibid., s. 334 - 335

la.¹³⁴ Vapaalla yksityismyynnillä voidaan myydä sekä irtainta että kiinteää omaisuutta. Päätösvalta vapaaseen yksityismyyntiin ryhtymisestä, sekä siitä miten myynti toteutetaan, on UK 5 luvun 77 §:n mukaan velallisella ja kaikilla niillä velkojilla ja oikeudenhaltijoilla, joita myynti koskee. Vapaassa yksityismyynnissä noudatetaan UK 5 luvun 79 §:n mukaan pääsääntöisesti asianosaisten sopimia myyntiehtoja ja muussa lainsäädännössä olevia vastaavaan kauppaan sovellettavia säännöksiä. Yleistä huutokauppaehdoista vapaaseen yksityismyyntiin sovelletaan vain UK 5 luvun 6–9 §:iä. Vastuu myyntikohteen virheestä määräytyy vapaassa yksityismyynnissä samoin kuin vastaavassa yksityiskaupassa.¹³⁵

4.1.3 Ostajan asema ulosottomyynnissä eri myyntitapojen mukaan

Ulosottolain kokonaisuudistuksen III vaiheen yhteydessä lakiin lisättiin ostajan asemaa koskevia säännöksiä. Säännökset ostajan asemasta ovat UK:n 5 luvun yleisiä huutokauppaehtoja koskevien säännösten yhteydessä. Yleisiä huutokauppaehtoja sovelletaan, kun omaisuus on myyty julkisessa huutokaupassa ja lähtökohtaisesti myös silloin, kun omaisuus myydään vapaasti ulosottomiehen tai yksityisen huutokaupantoinittajan toimesta.¹³⁶ Yleiset huutokauppaehdot eivät ole pakottavaa oikeutta, mutta ostajan vahingoksi poikkeuksia niistä ei kuitenkaan saa tehdä.¹³⁷ Ostajan asema voikin muodostua erilaiseksi sen perusteella, mitä myyntitapaa on käytetty tai mitä ehtoja myynnin yhteydessä on asianosaisten kesken sovittu noudatettavan.

Vapaan yksityismyynnin ollessa kyseessä myyntiehdot määräytyvät tapauskohtaisesti asianosaisten sopimuksen ja kyseisen omaisuuslajin kauppaa koskevan yleisen lainsäädännön perusteella.¹³⁸ Ostajalla on UK 5 luvun 4 §:n mukaan oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista. Tämä oikeus on tärkeä ostajan oikeusturvan kannalta, sillä ostajalla saattaa olla mahdollisuus valittaa omaisuuden tosiasiallisesta

¹³⁴ Ibid., s. 337

¹³⁵ Koulu & Lindfors, 2009, s. 338

¹³⁶ Ibid., s. 339 - 340

¹³⁷ Linna, 2008, s. 159

¹³⁸ Koulu & Lindfors, 2009, s. 340

virheestä vain lyhyen muutoksenhakuajan aikana, jos pidemmästä ajasta ei ole erikseen osapuolten välillä sovittu.¹³⁹

Myydyssä omaisuudessa on tosiasiallinen virhe, jos omaisuus ei vastaa ominaisuuksiltaan niitä tietoja, joita ostajalle on annettu, tai kunnoltaan sitä, mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää. Tällaista virhettä voidaan nimittää laatuvirheeksi. Ostaja voi vedota kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa olevaan tosiasialliseen virheeseen. Ostajalla onkin mahdollisuus vedota UK 5 luvun 11 §:n mukaiseen tosiasialliseen virheeseen, mikäli kiinteistö tai arvokas irtain omaisuus on myyty muulla tavoin kuin vapaan yksityismyynnin avulla. Tapauskohtaisille tekijöille voidaan antaa merkitystä virheen olennaisuutta arvioitaessa.¹⁴⁰

Omaisuudessa katsotaan olevan tosiasiallinen virhe, jos myyntikohde on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää olosuhteet huomioon ottaen. Tällaisessa tilanteessa omaisuudessa katsotaan olevan virhe, vaikka ulosottomies olisi antanut kaikki tietämänsä tiedot omaisuudesta, eikä tiedossa ole ollut virheitä. Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun asunnossa on hometta, jota ulosottomies ei ole havainnut omaisuuden kuntoa tarkastaessaan. Omaisuuden tosiasiallisen kunnan ja ostajan perusteltujen odotusten tulee erota toisistaan huomattavasti, jotta omaisuudessa on virhe. Toisaalta oikeuskäytännön tai oikeuskirjallisuuden perusteella ei voida Kyllästäisen mukaan esittää tarkkoja euromääräisiä tai prosentuaalisia rajoja siitä, milloin virhe on vaikutuksellinen koko kaupan kannalta.¹⁴¹

Ostaja ei perustellusti voi odottaa hankkivansa täysin virheetöntä esinettä, jos hän ostaa sen käytettynä ulosottorealisoinnista, sillä kokemusperäisesti on selvää, että maksuvaikeuksissa kamppailevat usein laiminlyövät omaisuutensa hoidon.¹⁴² Lisäksi käytetyn kohteen kaupassa ostajan tulee ylipäättään varautua muun muassa erityyppisiin kulumisvikoihin ja vanhoja normeja vastaaviin teknisiin ratkaisuihin. Käytetyn kohteen kaupassa ostajan tuleekin sietää tietty määrä virheitä ilman, että oikeudellisesti vaikutukselli-

¹³⁹ Ibid., s. 341. Muutoksenhaku aika on UK mukaan kolme viikkoa.

¹⁴⁰ Koulu & Lindfors, 2009, s. 348- 349

¹⁴¹ Kyllästäinen, 2010, s. 191. Samoin Simonen (2000 s. 62), minkä mukaan korjauskustannukset otetaan huomioon arvioitaessa virheen merkittävyyttä, mutta muuttujien määrän takia tiettyä prosenttilukua niille lienee mahdotonta määrittää.

¹⁴² Koulu & Lindfors, 2009, s. 350 351

selle virheelle asetetut kriteerit vielä tulevat täyteen.¹⁴³ Kyllästäisen mukaan nyrkkisääntönä olisikin ostajien pidettävä sitä, että mitä vanhempi kaupankohde on, sitä tarkemmin kaupankohteeseen tulisi tutustua.¹⁴⁴ Kyllästäinen on katsonut, että jos kaupankohteena on vanhahko rakennus, riski salaisista virheistä jäisi myyjälle ainoastaan poikkeukselliseksi.¹⁴⁵

Ostajan oikeussuojakeinona on UK:n mukainen tavanomainen ulosottovalitus, joka on tehtävä kolmen viikon määräajan kuluessa myynnistä. Lisäksi edellytetään, ettei varoja ole tilitetty velkojille. Mikäli täytäntöönpanoriitakanteen edellytykset täyttyvät, voidaan virhettä koskeva kysymys käsitellä myös täytäntöönpanoriitana. Tavalliseen siviilikan-teeseen ostaja ei voi turvautua. Ostajan oikeussuoja onkin siten merkittävästi heikompi, kuin normaalissa vaihdannassa.

Tosiasiallisen virheen tapauksessa ostaja voi vaatia UK 5 luvun 12 §:n perusteella hinnanalennusta tai myynnin kumoamista. Hinnanalennus on keinoista ensisijainen. Myynnin kumoaminen tulee kyseeseen vain kaikkein räikeimpien virheiden perusteella, jolloin myynnin voimaanjääminen olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Hinnanalennusta myönnettäessä tuomioistuimen on otettava huomioon alinta hyväksyttävää tarjousta koskevat säännöt. Tämä merkitsee sitä, että kiinteistön kohdalla myös alennetun hinnan tulee peittää hakijavelkojaa paremmalla etusijalla olevat vaateet. Tuomioistuimella saat- taakin siten yksittäistapauksessa olla varsin vähän liikkumavaraa hinnanalennuksen suh- teen.¹⁴⁶

Ulosottomyynnissä sellaisia tilanteita, joissa ostaja voisi vedota myyntikohteen virhee- seen esiintyy käytännössä harvoin. UK 5 luvun 11 ja 12 §:n tulevat sovellettaviksi, mi- käli myyntitapana on ollut ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa, yksityisen toimittama julkinen huutokauppa tai ulosottomiehen toimittama vapaa myynti ja myyn- nin kohteena on ollut kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta.¹⁴⁷ Vapaan myynnin ja yksityisen toimittaman huutokaupan osalta myyntiehdosta on voitu sopia vielä erik-

¹⁴³ Kyllästäinen, 2010, s. 209

¹⁴⁴ Kyllästäinen, 2010, s. 210

¹⁴⁵ Ibid., s. 294. Toisaalta, jos myyjä väittää rakennuksen olevan peruskorjattu olisi hänellä täl- löin suurempi virhevastuu.

¹⁴⁶ Koulu & Lindfors, 2009, s. 351- 352

¹⁴⁷ Hoffrén, 2014, s. 542

seen, mikä rajaa UK 5 luvun 11 ja 12 §:ien soveltamismahdollisuuksia entisestään; yleensä on sovittu käytettävän normaalia kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä.

4.1.4 Huutokauppaa koskevat menettelysäännökset

UK 5 luvun 15 §:n mukaan omaisuus tulee arvioida alustavasti jo ulosmittauksen yhteydessä joko ulosottomiehen tai puolueettoman ja luotettavan asiantuntijan toimesta.¹⁴⁸ Asiantuntijana voidaan käyttää esimerkiksi kuntotarkastajaa tai muuta asiantuntijaa. Jos myyntikohteena on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, ulosottomiehen tulee ennen myyntiä tarkastaa omaisuuden kunto ja vielä uudelleen selvittää omaisuuden käypä arvo, mikäli se on mahdollista.

Käyvän arvon selvittäminen voi olla hankalaa. Arvoa ei esimerkiksi pystytä selvittämään sen vuoksi, että kohde on erityislaatuinen, eikä vertailukohteita ole.¹⁴⁹ Koska kiinteistöt ovat erityisesineitä, voi niiden käyvän arvon selvittäminen tuottaa hankaluuksia. Käypä arvo ja omaisuudelle annettu alin sallittu hinta määrittävät, millä hinnalla omaisuus voidaan huutokaupassa myydä.

Ostajan asemaa koskevat yleiset huutokauppaehdot liitetään myyntiesitteeseen. Täten varmistetaan, että ostajaehdokkaat saavat tietoonsa esimerkiksi omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisen ajankohdan sekä oikeudellisia ja tosiasiallisia virheitä koskevat säännökset.¹⁵⁰ Jos myyntikohteena on kiinteistö tai arvokasta irtainta omaisuutta, ostaja voi vedota siihen, ettei omaisuus täytä laatuvaatimuksia tai ettei hän voi käyttää sitä tarkoittamallaan tavalla.¹⁵¹

¹⁴⁸ UK 4 luku 29§, UK 3 luku 109§

¹⁴⁹ Linna, 2008, s. 167

¹⁵⁰ Ibid., s. 170

¹⁵¹ Ibid., s. 163

4.2 Lyhyt muutoksenhakuaja ja oikeudenkäyntikuluriski

4.2.1 Ulosottovalituksen tekeminen

Ulosottovalituksen tekemisestä säädetään UK 11 luvussa. Valitus on tehtävä kirjallisena tai sähköisenä viestinä ja valituskirjelmä on toimitettava toimen tai päätöksen tehneen ulosottomiehen kansliaan viimeistään 5 ja 6 §:ssä tarkoitetun määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Valituskirjelmän sisällöstä säädetään 11 luvun 8 § seuraavasti;

8 § Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka osoitetaan asianomaiselle käräjäoikeudelle, on mainittava:

- 1) täytäntöönpanotoimi tai ulosottomiehen päätös, johon haetaan muutosta;*
- 2) yksilöity vaatimus ja seikat, joihin vaatimus perustuu;*
- 3) todisteet, joihin halutaan nojautua, ja mitä kullakin todisteella halutaan näyttää toteen;*
- 4) asiamiehen tai avustajan yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat tiedoksiannot voidaan lähettää valittajalle.*

Myös valittajan sekä todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava soveltuvalla tavalla käräjäoikeudelle. Valituskirjelmään tulee liittää ne kirjalliset todisteet, joihin valittaja vetoaa.

Pykälässä mainitut tiedot ovat vähimmäisvaatimuksia ja valituskirjelmään voidaan liittää myös vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta ja kannanotto suullisen käsittelyn tarpeesta.¹⁵²

Ulosottomies voi asettaa uuden määräajan UK 11 luvun 7 § mukaisesti, mutta vaatimus tästä on tehtävä ennen alkuperäisen määräajan päättymistä. Lisäksi uuden määräajan vaatimiselle tulee olla perusteena laillinen este tai muu hyväksyttävä syy. Linna on esittänyt tällaiseksi hyväksyttäväksi syyksi esimerkiksi sen, ettei asianosainen ole jostain syystä saanut päätösasiakirjaa tarpeeksi ajoissa perusteellisen valituskirjelmän laatiak-

¹⁵² Linna, 2008, s. 250-251

seen.¹⁵³ Katsoisinkin, että esimerkiksi lisätutkimusten tarve tai virheen huomaaminen vasta hieman ennen alkuperäisen valitusajan päättymistä voisi muodostaa samankaltaisen hyväksyttävän syyn määräajan pidentämiselle laatuvirhetapauksessa. Uutta määräaikaa ei pystytä kuitenkaan asettamaan siinä tilanteessa, että kolmen viikon määräaika on kulunut loppuun ja tilitys tullut lainvoimaiseksi. Lopullisen tilityksen jälkeen myöskään ylimääräinen muutoksenhaku ei menesty.¹⁵⁴

Tuomioistuimen tutkimusvelvollisuus ei rajoitu valituksessa ilmoitettuihin perusteisiin eikä todisteidenkaan ilmoittamiseen liity preklusiota.¹⁵⁵ Uusia todisteita voidaan siten esittää valituksen käsittelyn edetessä. Toisaalta tällöin asianosaisen tulee osata vaatia suullista käsittelyä, jotta oikeudellinen dialogi on mahdollista. Valitus käsitellään käräjäoikeudessa hakemusasiana OK 8 luvun mukaisesti, jolloin se voidaan käsitellä joko suullisesti tai kirjallisena. Ulosottovalitus tulee UK 11 luvun 15 §:n mukaan käsitellä kiireellisenä.¹⁵⁶ Ulosoton muutoksenhaussa ei noudateta väittämisperiaatetta, jolloin käräjäoikeus voi UK 11 luvun 16 §:n mukaan tutkia valitusta myös sellaisella perusteella, johon asianosainen ei ole huomannut vedota.

Kohtuullinen valitusaika tulee arvioida jokaisen yksittäistapauksen kohdalla erikseen.¹⁵⁷ Lyhyttä valitusaikaa on perusteltu sillä, että huutokaupassa kauppahinta jää normaalia kauppaa alhaisemmaksi, minkä vuoksi suojan tasonkaan ei tarvitse olla niin korkea. Mielestäni kolmen viikon valitusaika on erityisesti kiinteistön osalta täysin riittämätön takaamaan ostajan oikeusturvaa. Omakotitalossa viat tulevat esiin usein vasta sitten kun on aloitettu tekemään korjauksia tai siinä on asuttu pidemmän aikaa.¹⁵⁸ Ostajan edun mukaista voikin olla, että rakennuksen kosteissa tiloissa suoritetaan erilaisia teknisiä mittauksia, kuntotutkimuksia tai kuntotarkastuksia, vaikka tavanomainen tarkastus ei tällaista edellytä.¹⁵⁹ Kolmen viikon aikana ostaja ei välttämättä ole ehtinyt edes muuttaa asuntoon. Lisäksi on olemassa vikoja, jotka ilmenevät vain tiettyyn vuodenaikaan, esimerkiksi talvella puutteellinen lämmitys, eikä niitä pysty mittauksinkaan havaitsemaan.

¹⁵³ Ibid., s. 252. Samansuuntaisesti kirjoittavat myös Koulu & Lindfors, 2009, s. 188 – 189

¹⁵⁴ KKO 2001:115

¹⁵⁵ HE 83/2006 vp., s. 73

¹⁵⁶ Koulu & Lindfors, 2009, s. 189- 191

¹⁵⁷ Kyllästinen, 2013B, s. 351

¹⁵⁸ Ibid., s. 339

¹⁵⁹ Kyllästinen, 2013A, s. 55-56

Lisäksi ostaja tarvitsee riittävästi aikaa vian tai puutteen tarkemman laadun ja hänen oikeusasemansa selvittämiseen, minkä johdosta ostajan ei voida edellyttää tekevä reklamaatiota välittömästi virheen havaittuaan.¹⁶⁰

4.2.2 Oikeudenkäyntikulut

Pääsääntöisesti kukin ulosottoasian asianosainen vastaa oikeudenkäymiskuluistaan itse. Kulut voidaan kuitenkin erityisestä syystä vierittää vastapuolen kontolle.¹⁶¹ Lisäksi ulosottoasian asianosaisen mahdollisuudet saada oikeudenkäyntikulut korvattua valtiolla ovat erittäin rajalliset. Korvauksen saaminen edellyttää, että ulosoton aikana on sattunut sellainen selvä virhe, joka olisi tullut korjata itseoikaisuna jo ensiasteen ulosottomenettelyssä. Laatuvirheen kohdalla näyttäisikin siltä, että koska itseoikaisu ei ole ylipäänsä sallittu, ei valtiota voida sanktioida oikeudenkäyntikuluilla, koska asia on joka tapauksessa vietävä tuomioistuimeen.¹⁶²

Jos täytäntöönpanoriitakanne on nostettu ulosottomiehen osoituksesta, asianosaiset vastaavat itse oikeudenkäyntikuluistaan. Tuomioistuin voi erityisestä syystä velvoittaa sen, jolle tuomioistuimen päätös on vastainen, osittain tai kokonaan korvaamaan vastapuolelle aiheutuneet kulut noudattaen soveltuvien osin OK:n 21 luvun säännöksiä. Jos taas riita on nostettu ilman ulosottomiehen antamaa osoitusta, noudatetaan suoraan sitä, mitä OK:n 21 luvussa säädetään. UK 10 luvun 18 §:n mukaan täytäntöönpanoriidassa valtio korvaa asiassa voittaneen sivullisen oikeudenkäyntikulut osittain tai kokonaan vain kohtuuttomuusperusteella ja voittaneen asianosaisen oikeudenkäyntikulut ainoastaan, jos asiassa on tapahtunut selvä virhe. Myös täytäntöönpanoriitakanteen kohdalla korvauksen saamisen edellytyksenä on, että virhe olisi pitänyt korjata itseoikaisuna ensiasteen ulosottomenettelyssä.¹⁶³ Edellä esitetyn pohjalta näyttäisikin siltä, että laatuvirhekanteen oikeudenkäyntikulut jäävät asianosaisten omalle vastuulle, eikä valtio edes poikkeuksellisesti ota niitä vastattavakseen.

¹⁶⁰ Karhu, 2008, s. 102

¹⁶¹ Linna, 2013, s. 128- 129

¹⁶² Ibid., s. 138-139

¹⁶³ Ibid., s. 142

Hoffrénin mukaan asuntokaupan virheestä aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi selvittelykustannukset ja mahdolliset oikeudenkäyntikulut, voivat olla hyvin suuria suhteessa osapuolten taloudelliseen kantokykyyn. Yllättävällä kustannuserällä voikin olla osapuolten talouden raunioittava vaikutus.¹⁶⁴ Se, että osapuolet joutuvat lähtökohtaisesti vastaamaan itse omista kuluistaan, voikin olla yksi syy siihen, miksi laatuvirhekiistat eivät etene oikeudenkäynteihin saakka. Laatuvirheen selvittelykustannukset, oikeudenkäyntikulut mukaan lukien, voivat nousta niin korkeiksi, että ostaja mieluummin tyytyy osaansa, kuin ryhtyy valittamaan virheestä ja ottaa samalla riskin jutun häviämisestä.

4.3 Käypä hinta ja hinnanalennus

Hinnanalennuksen suuruuden määräytymiseen liittyvästä problematiikasta voidaan erottaa kolme ongelmaryhmää. Ensimmäinen näistä on yleinen arvostusongelma, eli se miten virheellisen ja virheettömän suorituksen arvot määrätään. Toinen koskee sitä, millainen rooli korjauskustannuksille annetaan hinnanalennuksen määrittämisessä ja kolmas arvojen muutoksen vaikutuksia sekä sitä, minkä ajankohdan arvoja laskennassa käytetään.

Lähtökohtana hinnanalennuksen laskemisessa pidetään arvostuksista riippumatonta markkina-arvoa eli omaisuuden käypää arvoa.¹⁶⁵ UK 5 luvun 15 §:n mukaan ulosottomiehen tulee ennen myyntiä selvittää myytävän kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden käypä arvo, jos se on mahdollista. UK:en esitöiden mukaan ulosottomiehen ei tarvitse ilmoittaa arvoa ostajaehdokkaille, jotta arvio ei ohjaa liiaksi tarjousten esittämistä. Lain esitöiden mukaan huutokaupan perusajatus on hinnan määräytyminen kohteesta kerrottujen tosiasioiden pohjalta ostajaehdokkaiden keskinäisen kilpailun perusteella.¹⁶⁶ Toisaalta Linna on esittänyt, että omaisuuden käyvän hinnan ilmoittaminen saattaisi vaikuttaa positiivisestikin myynnin kertymään, sillä käyvän hinnan ilmoittami-

¹⁶⁴ Hoffrén, 2011, s. 246

¹⁶⁵ Hemmo, 2003, s. 328-329

¹⁶⁶ HE 13/2005 vp, s. 125.

nen synnyttää oikeasuuntaisen mielikuvan ostajille omaisuuden arvosta ja huolellisesti suoritettu arviointi lisää luottamusta pakkohuutokauppoihin.¹⁶⁷

Omaisuuden markkina-arvon määrittäminen voi kuitenkin osoittautua ongelmalliseksi. Esimerkiksi maakaaren esitöissä ei kerrota, mikä kiinteistön arvo on, siellä kerrotaan, miten kohteen arvosta on mahdollista saada tietoa.¹⁶⁸ Virheettömän kiinteistön arvon määrittäminen on lähtökohtaisesti helppoa, sillä yleensä kauppahinta vastaa virheettömän kiinteistön arvoa.¹⁶⁹ Koska laatuvirhetilanteissa kyse on lähtökohtaisesti virheellisestä omaisuudesta, markkina-arvon määrittäminen ei ole niin yksinkertaista. Lisäksi Hoffrén esittää, että ulosottokaaren järjestelmässä kohteen myyntihinta kertoo enemmän ostajan maksuhaluista kuin siitä, millaiset odotukset kohteen suhteen on realistista asettaa.¹⁷⁰ Tällöin kohteen myyntihinta ei välttämättä kohtaa sen todellista markkina-arvoa suorituksen ollessa virheetönkin.

Hinnanalennuksessa kiinteistön arvo tulisi laskea niin, että arvoksi muodostuu se hinta, jonka myyjä olisi todennäköisesti saanut, jos potentiaaliset ostajat olisivat saaneet totuutta vastaavat tiedot siitä asunnon tai kiinteistön ominaisuudesta, jonka perusteella se katsottiin virheelliseksi.¹⁷¹ Hinnanalennuksen määrä olisi siten virheettömän ja virheellisen markkina-arvon erotus. Oikeuskäytännössä hinnanalennuksen määrä on kuitenkin usein vahvistettu korjauskustannuksia vastaavaksi. Korjauskustannuksen asemaa hinnanalennuksen perusteena puoltaa se, että muutoin vahingonkorvaus- ja hinnanalennus-seuraamukset voisivat johtaa eri tuloksiin, vaikka hyvitetävänä on sama virhe. Ongelmana korjauskustannuksen käyttökelpoisuudessa hinnanalennuksen laskuperusteena on esimerkiksi se tilanne, että virheen korjaaminen maksaa olennaisesti enemmän kuin, mikä on virheellisen ja virheettömän suorituksen arvojen ero on. Hinnanalennusta koskee vahingonkorvausseuraamuksen tavoin rikastumiskielto, jolloin tällaisessa tilanteessa täytyy selvittää, mikä korjaamiskustannuksista on aiheuttanut kohteen paranemisen,

¹⁶⁷ Linna, 1987, s. 137

¹⁶⁸ Esimerkiksi Linna on katsonut, ettei kiinteistön verotusarvo ole käyttökelpoinen käyvän arvon mittaamisessa. Ibid., s. 159

¹⁶⁹ HE 120/1994 vp, s. 62

¹⁷⁰ Hoffrén, 2014, s. 562

¹⁷¹ Hoffrén, 2010, s. 27

eikä siten kuulu hinnanalennuksen piiriin.¹⁷² Ajankohta, minkä perusteella hinnanalennuksen laskemisessa käytettävät arvot määritellään käy huomionarvoiseksi, jos virheelisen ja virheettömän suorituksen arvot kehittyvät eri tavoin siten, että niiden keskinäinen suhde muuttuu.

Hinnanalennuksen määrän vahvistamiseen liittyy monesti harkintaa ja oikeudenkäytössä joudutaankin monesti turvautumaan yleisluonteiseen kohtuuserviointiin samaan tapaan kuin vahingonkorvauksen kohdalla.¹⁷³ Korjauskustannusten kohtuullisuutta voitaneen arvioida suhteuttamalla ne toisaalta myyntihintaan ja toisaalta siihen, millaisiin kustannuksiin kyseessä olevaa omaisuutta hankkivan ostajan on yleensä syytä varautua.¹⁷⁴ Ulosottomyynnissä ”kauppasopimus” saa sisältönsä muusta kuin osapuolten tahdonilmaisista käsin. Tämän perusteella onkin luonnollista, että markkinahinnat sisältyvät sopimukseen osapuolten siitä sopimattakin.¹⁷⁵ Hinnanalennuksen arvioon oikeusistuimessa voivat luonnollisesti vaikuttaa riidan osapuolet perustelemalla uskottavasti omaa käsitystään virheellisyyden vaikutuksesta todennäköiseen kauppahintaan ja esittämällä sitä tukevaa näyttöä.¹⁷⁶

¹⁷² Hemmo, 2003, s. 330-331

¹⁷³ Ibid., s. 332

¹⁷⁴ Hoffrén, 2014, s. 563

¹⁷⁵ Häyhä, 2007, s. 69

¹⁷⁶ Hoffrén, 2010, s. 41-42

5. RATKAISUEHDOTUKSIA HAVAITTUIHIN ONGELMIIN

5.1 Yhtenäiset oikeudet ostajalle eri myyntitapojen osalta

Oikeuskirjallisuudessa merkittävimpana ulosottomyynnin ja vapaaehtoisen kaupan erona esitetään sitä, että usein omistajanvaihdos tapahtuu omistajan eli ulosottovelallisen tahdosta riippumatta.¹⁷⁷ Se, että ulosottomyynnissä omistajanvaihdos ei riipu ulosottovelallisen tahdosta, kyseenalaistaa sen, missä määrin virheperusteita voidaan arvioida samoista lähtökohdista kuin virhettä vapaaehtoisessa kaupassa. Kun omaisuus myydään ulosottovelallisen tahdosta riippumatta ja ilman, että hän olisi mukana päättämässä myyntiehdoista, virhevastuun arvioinnissa ei voida hyödyntää velallisen ostajan kanssa sopimia seikkoja tai ostajalle antamia tietoja.

Ulosottomyyntiin näyttäisi sopivan huonosti ostajan suojaaminen vapaaehtoisen kaupan virhesäännöksiin silloin, kun hän alkuperäisen myyntihinnan edullisuuden vuoksi on saanut omaisuutta hinnalla, joka on virheelliseksi osoittautuneen omaisuuden käypää hintaa alempi tai korkeintaan sitä vastaava.¹⁷⁸ Ulosottomyynnissä huutokaupan myyntihinta saattaa muodostua vain käypää hintaa vastaavaksi tai jopa sitä alemmaksi, joten tällaisessa tilanteessa ostajan suojaaminen ei ole perusteltua vapaaehtoista kauppaa vastaavin säännöksiin. Toisaalta taas vapaassa myynnissä ehdot voidaan ostajan oikeudet jo nykyisin sopia kiinteistön normaalia kauppaa vastaaviksi, vaikka kauppahinta niissäkin voi jäädä vain käypää arvoa vastaavaksi.

Joissakin tapauksissa lainsäätäjä on nimenomaisesti ottanut kantaa siihen, miten tavoitteet UK 1 luvun 19 §:ssä asetetusta ulosottoprosessin tehokkuudesta ja ostajan suojaamisesta tasapainotetaan. Esimerkkinä näiden intressien yhteensovittamisesta ovat esimerkiksi virheeseen vetoamiselle asetettu lyhyt reagointiaika sekä vapaaehtoista kauppaa korkeampi virhekynnys.¹⁷⁹ Näyttääkin siltä, että lainsäätäjä on tarkoituksellisesti valinnut suojattaviksi oikeushyviksi ulosoton tehokkuuden ja päätösten pysyvyyden.

¹⁷⁷ Jokela et al., 2010, s. 23.

¹⁷⁸ Hoffrén, 2014, s. 578

¹⁷⁹ Ibid., s. 553

Ostajan oikeusturva poikkeaa normaalista kiinteistönkaupasta, mutta yhtä laaja oikeus vedota virheeseen viivyttäisi ulosottoa velkojen odottaessa pahimmillaan viiden vuoden ajan tilitystä. Mielestäni kuitenkin jonkinlainen yhtäläisyys myyntitapojen välille on saatava. Esimerkiksi tulkinta-apua voidaan etsiä normaalin kiinteistönkaupan oikeuskäytännöstä ja linjata tulkinta laatuvirheestä samaan linjaan. Mielestäni lainsäätäjän tulee miettiä, onko huutokauppamyynti kiinteistöjen ja muun arvokkaan omaisuuden osalta jo vanhentunut kauppatala ja liian riskialtis ostajalle sekä tulisiko tulevaisuudessa tällaiset kaupat pyrkiä tekemään pelkästään vapaan myynnin keinoin.

5.2 Oikeusturva ulosotossa muutoksenhaun näkökulmasta

5.2.1 Oikeusturva ulosotossa

Oikeusturvan toteutuminen ulosotossa ei ole yksiselitteinen asia. Ratkaisujen lainmukaisuutta ja oikeusturvan toteutumista voidaan tarkastella muodolliselta tai asialliselta kannalta. Muodollisen ratkaisutavan on kuitenkin katsottu olevan liian yksinkertainen, sillä jokainen ratkaisu, jonka oikeellisuutta asianosainen ei kiistä, on lainmukainen. Asialliselta kannalta tilanne on yleensä monimutkaisempi; ratkaisu voi olla lainmukainen tai lainvastainen, mutta asianosainen ei välttämättä ymmärrä vedota lainvastaisuuteen esimerkiksi tietämättömyyden tai osaamattomuuden vuoksi.

Oikeusturvan toteutuminen on suhteellista sekä vaikeasti arvioitavaa ja mitattavaa. Heikkinen on katsonut, että oikeusturva toteutuu yksittäisessä ratkaisussa ja ratkaisu on asiallisesti lainmukainen, jos se vastaa asianmukaisuuden vaatimuksen kautta määritellyä laatutasoa. Oikeusturvan toteutumista ulosotossa tulee tarkastella sekä yksittäistä ratkaisua että kaikkien ratkaistavien asioiden muodostaman kokonaisuuden lainmukaisuutta koskevana.¹⁸⁰

Lainmukaisuuden ja oikeusturvan toteutumisen edellytykset ovat erilaiset rutiiniasioissa ja yksilöllistä laintulkintaa tai näytönarviointia edellyttävissä asioissa.¹⁸¹ Muodollisesti

¹⁸⁰ Heikkinen, 2010, s. 142

¹⁸¹ Ibid., s. 144

muutoksenhaku ja laillisuusvalvonta ovat oikeusturvan kulmakiviä. Käytännössä niiden merkitys ulosotossa on pieni.¹⁸² Ulosottovalitusten vähäinen menestymisaste saattaa antaa vaikutelman, että muutoksenhakujärjestelmässä on rakenteellisia heikkouksia. Koulu ja Lindfors kuitenkin katsovat, että ulosottokaaren valitusjärjestelmän kokonaisuudistus on ollut onnistunut.¹⁸³ Toisaalta laatuvirheen osalta ei ole tietoa siitä, miten valitukset ovat menestyneet, joten siltä osin valitusjärjestelmän laatua ja oikeusturvan tasoa on vaikea arvioida.

5.2.2 Muutoksenhakuajan pidentäminen ja tilitys vakuutta vastaan

Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytännössä MK 2 luvun 25 §:n tarkoittamana kohtuullisena reklamaatioaikana on pidetty lähtökohtaisesti enintään viiden kuukauden reklamaatioaikaa.¹⁸⁴ Kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy, että ostaja ehtii tutkia havaitsemaansa virhettä ja tarvittaessa neuvotella asiantuntijan kanssa siitä, oikeuttaako virhe esimerkiksi kaupan purkamiseen tai hinnanalennukseen. Ostaja tarvitsee virheen havaittuaan riittävästi aikaa selvittääkseen vian tai puutteen tarkemman laadun ja omaa oikeusasemaansa, minkä johdosta ostajan ei voida edellyttää tekevän reklamaatiota välittömästi virheen havaittuaan.¹⁸⁵ Kohtuullinen aika tulee arvioida jokaisen yksittäistapauksen kohdalla erikseen.¹⁸⁶ Täytyykin miettiä, onko ulosottokaareissa esitetty kolmen viikon valitus aika keinotekoisen lyhyt aika, mikä ei mahdollista minkäänlaista asiallista reagointia virheeseen.

Ulosoton lähtökohtana on, että velkoja on oikeutettu ulosottooperusteen osoittamaan suoritukseen ja nämä varat tilitetään hänelle ilman palautusvelvollisuutta. Joissain tilanteissa velkoja ei kuitenkaan voi saada suoritusta asettamatta tilitysvakuutta. Vakuusvaatimus merkitsee sitä, ettei tilitys ole lopullinen ja velkoja voi muutoksenhaun seurauksena joutua palauttamaan saamansa varat.¹⁸⁷ UK 6 luvun 14 §:n mukaan tilitysvakuus vaadi-

¹⁸² Heikkinen, 2010, s. 146

¹⁸³ Koulu & Lindfors, 2009, s. 184-185

¹⁸⁴ KVL 1391/81/2005. Myös Kyllästinen on viiden kuukauden enimmäisajan kannalla. (Kyllästinen, 2010, s. 357-358)

¹⁸⁵ Kyllästinen, 2010, s. 361

¹⁸⁶ Kyllästinen, 2013B, s. 351

¹⁸⁷ Koulu & Lindfors, 2009, s. 359

taan esimerkiksi silloin, kun myynnistä on annettava kauppakirja tai asiassa on laadittu asianosaisluettelo, eivätkä myynti ja varojen jako oli saaneet vielä lainvoimaa. UK 6 luvun 19 §:n mukaan velkojan on maksettava saamansa suoritus osittain tai kokonaan takaisin ulosottomiehelle, jos muutoksenhaussa varojen jako tai tilitys kumotaan tai niitä muutetaan.

UK 6 luvun 15 §:n mukaan ulosottomiehen on virkansa puolesta keskeytettävä tilitys, jos hän saa tiedon muutoksenhakuaikeista, jottei asianosaisten muutoksenhakumahdollisuudet jää tyhjiksi. Tilityksen keskeyttäminen johtaa pääsääntöisesti siihen, että varojen tilittämistä lykätään kolme viikkoa tai erityisestä syystä kauemminkin.¹⁸⁸

Mielestäni muutoksenhakuajan pidentäminen ja tilityksen viivästyttäminen ulosottomyyntien osalta olisi aiheellista. Ostajalle ei välttämättä jää edes tosiasiallista mahdollisuutta tutustua kohteeseen, sillä ostaja ei välttämättä ehdi ottaa kolmen viikon aikana asuntoa käyttöön siten, että tietyt käytön aikana havaittavat virheet, esimerkiksi huoneiston kylmyys tai kuumuus, ilmenisivät. Lisäksi joidenkin virheiden havaitseminen on mahdollista vain tiettyyn vuodenaikaan, esimerkiksi lumen alta on lähes mahdotonta tehdä havaintoja sokkelista tai maanpinnan kaltevuudesta.

Muutoksenhakuaja ja tilityksen suoritusaja voitaisiin toisaalta harkita eri pituisiksi sen mukaan, kuinka arvokkaasta omaisuudesta on kyse. Mikäli kyseessä on useiden satojen tuhansien eurojen arvoinen omaisuus, tulisi mielestäni muutoksenhakuajan olla pidempi, sillä ostajan riski on tällöin suurempi kuin muutaman kymmenen tuhannen euron omaisuuden kohdalla. Lisäksi muutoksenhakuajan pituutta voitaisiin pidentää esimerkiksi vain tiettyjen virhetyyppien kohdalla. Esimerkiksi salaiset virheet, joita ei pysty havaitsemaan tavanomaisessa ja huolellisessa tarkastuksessa ovat tällaisia. En kuitenkaan kannata aivan yhtä pitkää aikaa kuin normaalissa kiinteistön kaupassa, sillä ulosottomenettelyn on kuitenkin tarkoitus olla joutuisa. Mielestäni korkeintaan vuoden mittainen muutoksenhakuaja on perusteltu.

Olisiko UK:n määräaikasäännös syrjäytettävissä, kun se aiheuttaa kohtuuttoman tilanteen? Havansin mukaan oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin vaatimus saattaa mahdol-

¹⁸⁸ Koulu & Lindfors, 2009, s. 363

listaa sen, että selvästi liian lyhyen määräajan tapauksessa Suomen perustuslain (731/1999, PL) 106 § mukaisesti syrjäytettäisiin alemman lain mukainen määräaika¹⁸⁹ eli tässä tapauksessa ulosottolain määräämä kolmen viikon muutoksenhaku aika.

Perustuslakivaliokunta on todennut, että kanneaika muodostaa olennaisen osan sitä kokonaisuutta, jota PL 21 §:ssä säädetty oikeudenmukainen oikeudenkäynti tarkoittaa.¹⁹⁰ Aina kun määräaika saavutetaan ilman, että prosessiliitännäistä aktiviteettia, esimerkiksi valitusta ole ajettu perille, olisi tapahtunut, saavutetaan varmuus oikeustilasta ja päästään ainakin osittain oikeusrauhaan.¹⁹¹

Positiivisia, oikeusvarmuutta edistäviä ja oikeusrauhaa toteuttavia vaikutuksiaan määräaikasäännökset auttavat sitä enemmän mitä;

1. oikeasuhtaisemmin siinä on määräajan pituus mitoitettu
2. selkeämmin se on kielellisesti muotoiltu
3. harvemmin se voi johtaa yksittäistapauksessa kohtuuttomuuteen

Mitä enemmän määräaikasäännös jättää kolmen kohdan osalta toivomisen varaa, sitä enemmän se on haitallinen, ellei pahimmillaan jopa lainsäätäjän virittämä oikeusansa.

Havansi on kuvannut hyvän määräaikasäännöksen tunnusmerkkejä. Hänen mukaansa, määräajan tulee olla pituudeltaan oikeasuhtainen, mitattuna kulloinkin kyseessä olevaan prosessiliitännäiseen tilanteeseen, ja intressin kannalta. Määräaikasäännöksen tulee lisäksi olla selkeä. Jos ns. lainsäätäjän virittämä ansa eli yllättävän oikeudenmenetystulkinnon sinänsä mahdollistava määräaikasäännös havaitaan, tuomioistuimen tulee soveltaa lakia oikeussuojan toteutuvuutta edistävästi ja kohtuuttomuuden estävästi jo ennen kuin lainsäätäjä tulevaisuudessa korjaa säädöstä.¹⁹²

Jos analysoidaan UK:n kolmen viikon määräaikaa Havansin esittämän kolmen kohdan näkökulmasta, voidaan todeta, että määräaika ei ole oikeasuhtaisesti mitoitettu vasta-

¹⁸⁹ Havansi, 2004, s. 264

¹⁹⁰ PeVL 2000:41, s. 7

¹⁹¹ Havansi, 2004, s. 345-347

¹⁹² Ibid., s. 251

maan kaikkiin ulosottomenettelyssä esiin tuleviin ongelmiin. Määräaika toimii hyvin yksinkertaisten muutoksenhakua vaativien seikkojen kohdalla, mutta laatuvirheen kohdalla se on lyhyt ja voi tosiasiallisesti aiheuttaa oikeudenmenetyksen. Säännös on kuitenkin muotoiltu selkeästi; siinä kerrotaan yksiselitteisesti määräajan olevan kolme viikkoa. Säännös voi johtaa kohtuuttomuuteen lopulta vain suhteellisen harvoin laatuvirhetilanteissa, sillä verrattuna ulosotossa käsiteltävään asiamäärään, ovat kiinteistöjen realisoinnit harvinaisia. Mielestäni kyseessä ei siten ole lainsäätäjän virittämä ansa, eikä määräaikasäännöstä tämän perusteella pystyttäisi ohittamaan PL:n mahdollistaminkaan keinoin kohtuuttomuustilanteessa.

5.3 Sovinnon mahdollisuuden edistäminen

5.3.1 Laatuvirhekiistan sovittelu ja hinnanalennuksen kohtuullistaminen

Ulosottomenettelyn vuoden 2003 uudistuksessa korostettiin ulosoton sovinnollisuutta. Sovinnollisuus ei kuitenkaan merkitse virallistoimintoisuudesta luopumista, vaan että ulosottomiehen tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää valinnan- ja harkinnanvaraansa vastaajan omatoimisuutta edistävällä tavalla. Lisäksi ulosottomiehen tulee edistää asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla. Sovinnollisuus on yleensä osapuolten edun mukaista.¹⁹³

Kaikkia osapuolia hyödyttäisi, jos virheriidat päätyisivät nykyistä useammin sovintoon. Myös oikeudenkäynnit olisivat siten nykyistä kevyempiä ja edullisempia ja kynnys hakea oikeutta voisi madaltua. Laatuvirhekiistan osoittaminen lain riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta (394/2011) tarkoittamaan tuomioistuinsovitteluun voisi luoda tällaisen mahdollisuuden.

Tuomioistuinsovittelun aloittaminen edellyttää lain 4 §:n mukaan kaikkien osapuolten suostumusta. Ulosottomenettelyssä suostumus olisi siten saatava velalliselta, velkojilta ja ostajalta. Virheriitojen yhtenä ongelmana onkin, että virhesäännöksissä on kytketty merkittäviä oikeusvaikutuksia osapuolten huolimattomuuteen, joka ilmenee joko ostajan

¹⁹³ Linna & Leppänen, 2014, s. 51

tarkastusvelvollisuuden tai myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntinä. Tämä voi osaltaan johtaa riitelyyn, jossa pyritään osoittamaan toisen osapuolen huolimattomuus. Ostajan on osoitettava toisen osapuolen huolimattomuus tai tuottamus siihen vedotesaan. Sovinnon löytäminen voikin tällöin olla hankalaa.¹⁹⁴ Sovinnon löytämisen vaikeus ei kuitenkaan Pöyhösen mukaan rajaa sovittelua pois käytettävistä vaihtoehdoista.¹⁹⁵

Sovittelu edellyttää lähtökohtanaan, että velvoitteet ovat epätasapainossa. Epätasapainoa arvioitaessa käytetään vertailukohtina esimerkiksi osapuolten suoritusten keskinäistä arvoeroa. Tämän lisäksi arvioidaan sopimuksen ulkopuolisia seikkoja, kuten osapuolten erityispiirteitä ja sopimuksenteko-olosuhteita. Sovittelun suorittaminen edellyttää, että sopimuksen sisältö on epätasapainoinen ja että myös sopimuksen ulkopuoliset seikat puoltavat sopimuksen sovittelua. Sopimusosapuolten asema on tärkein sopimussisällön ulkopuolinen harkintatekijä. Sovitteluharkinnan kriteereinä voidaan käyttää muun muassa osapuolten asiantuntemusta, tosiasiallista sopimusvapautta ja taloudellista tilannetta.¹⁹⁶

Tuomioistuinsovittelua lievempi tapa sovitella sopimusta on sopimusehdon sisällön muuttaminen.¹⁹⁷ Tämä voisi laatuvirhetilanteessa tarkoittaa esimerkiksi sopimista alkuperäistä matalammasta kauppahinnasta ulosottomiehen johdolla osapuolten välillä. Osapuolen epälojaali käyttäytyminen katsotaan OikTL:n mukaista sovittelua puoltavana seikkana.¹⁹⁸ Sovittelu voi tulla kyseeseen, jos reklamaatiolausekkeessa on sovittu reklamaatioaika hyvin lyhyeksi.¹⁹⁹ Laatuvirheen osalta reklamaatioaika tulee suoraan laista, joten tältä osin sovittelua ei voida perustella.

Sopimusehdon sovittelu tuomioistuimessa edellyttää käytännössä sitä, että tuomion perustaksi voidaan tukeutua johonkin vertailumittariin, jolla sopimusehdon kohtuullisuutta voidaan arvioida. Markkinahinnat voivat toimia tällaisena sovittelussa haettaessa kaup-

¹⁹⁴ Hoffren, 2011, s. 252

¹⁹⁵ Pöyhönen, 1988, s. 336 Pöyhönen on kuitenkin esityksessään rajannut huutokaupan sovittelun ulkopuolelle (s. 341- 342).

¹⁹⁶ Kyllästinen, 2010, s. 153-154

¹⁹⁷ Ibid., s. 156

¹⁹⁸ Ibid., s. 170. Samoin Pöyhönen teoksessa Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu 1988, s. 309

¹⁹⁹ Kyllästinen, 2010, s. 366

pahinnalle kohtuullista sisältöä. Myös Hoffrén on katsonut, että virheen vaikuttavuusarvioinnissa voitaisiin ottaa huomioon virheellisen omaisuuden markkina-arvo, jos se voidaan luotettavasti määrittää.²⁰⁰ Häyhä on kuitenkin katsonut, että huutokaupassa kaupanteon yksilöllinen luonne estäisi sovittelun mittapuuksi kelvollisen luotettavan vertailuhinnan yksilöinnin.²⁰¹

Hinnanalennuksesta ei ole sovittelua koskevaa säännöstä, ja lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa onkin esitetty, ettei sitä voisi sovitella.²⁰² Sisula-Tulokas on kirjassaan ”Hinnanalennus”²⁰³ todennut, ettei hinnanalennuksen kohtuullistamista voida perustella vahingonkorvauksessa kyseeseen tulevien sovittelunormien soveltamisella, sillä hinnanalennus eroaa seuraamuksena vahingonkorvauksesta. Myös Hemmo on suhtautunut sovittelun mahdollisuuteen kielteisesti.²⁰⁴ Vahingonkorvauksen sovittelusäännökset eivät Hemmon mukaan koske hinnanalennusta, sillä seuraamuksella ainoastaan muutetaan sopimuksen mukainen hinta vastaamaan suorituksen tarkoitettua alempaa arvoa. Esimerkiksi MK:n esitöissä todetaan yksiselitteisesti, ettei hinnanalennusta voida sovitella, koska hinnanalennuksen katsotaan olevan objektiivisin perustein määräytyvä seuraamus.²⁰⁵ Toisaalta oikeuskirjallisuudessa sovittelun mahdollisuutta on myös puollettu.²⁰⁶ Myös Niemi²⁰⁷ on puoltanut tätä kantaa. Joissakin tapauksissa hinnanalennus voi johtaa myyjän kannalta huomattaviin rasituksiin, esimerkiksi silloin, kun myyjä on myynyt toiselle omistamansa kiinteistön, jonka arvo on piilevän virheen vuoksi alentuu merkittävästi.

Sovittelun ei voida tällaisessakaan tilanteessa katsoa saavan mainittavaa merkitystä, sillä osapuolten välinen riskinjako on määritetty suorituksen virheellisyyttä koskevissa

²⁰⁰ Hoffrén, 2014, s. 558

²⁰¹ Häyhä, 2007, s. 84

²⁰² HE 120/1994 s. 63

²⁰³ Sisula- Tulokas, 1992, s. 296

²⁰⁴ Hemmo, 2003, s. 329. Hemmo on kuitenkin todennut salaisen virheen aiheuttavan ongelman asunnon myyjän kannalta.

²⁰⁵ HE 120/1994 vp. s. 63

²⁰⁶ Ks. esim. Lohi, 1999. Lohen mukaan hinnanalennusta voidaan velvoiteoikeudellisesta näkökulmasta katsoen määräedellytyksin sovitella myös kiinteistönkaupassa.

²⁰⁷ Niemi, 2002, s. 239-240

normeissa, minkä mukaan, jos suoritusta pidetään virheellisenä ei vallitsevan sääntelyn perusteella ole aihetta edellyttää, että ostaja kantaisi osan virheen vaikutuksista.²⁰⁸

Sovittelu tulee harvoin kysymykseen, jos hinnanalennus on oikein määrätty. Sovittelua voinee yksittäistapauksessa puoltaa esimerkiksi se, että myyjän taloudellinen asema kaupanteon jälkeen on erityisen heikko, kun sitä verrataan ostajan asemaan eikä hän esimerkiksi kykene suoriutumaan hinnanalennuksen maksamisesta.²⁰⁹ Sovittelua puoltaa myös se seikka, että hinnanalennus määräytyy usein tuomarin suorittaman arvioinnin perusteella, mikä sisältää kohtuusharkintaa.²¹⁰

5.3.2 Kevennetyt riidanratkaisukeinot

Yhtenä vaihtoehtona on myös asian ratkaiseminen välimiesmenettelyssä, mikä saattaa olla asianosaisille tuomioistuintietä houkuttavampi vaihtoehto. Periaatteellista estettä monimutkaisten tapausten ratkaisemiseksi välimiesmenettelyssä ei ole. Kysymys on ennen kaikkea siitä, pystyvätkö osapuolet saavuttamaan yksimielisyyden asian siirtämisestä välimiesmenettelyyn täytäntöönpanoriidan sijasta.²¹¹ Lisäksi menettelyssä vaaditaan, että ulosottomies on mukana yhteistyössä.²¹²

Riitakysymyksen siirtäminen välimiesmenettelyssä ratkaistavaksi ei itsessään keskeytä täytäntöönpanoa.²¹³ Asianosaisten tulisi tällöin erikseen vaatia täytäntöönpanon keskeyttämistä tuomioistuimelta. Lisäksi on epäselvää, onko tuomioistuimella välimiesmenettelyn tapauksessa toimivaltaa edes keskeyttää täytäntöönpanoa.²¹⁴ Perinteinen välimiesmenettely ei välttämättä ole sen edullisempi kuin oikeudenkäyntikään, mutta erilaiset kevennetyt välimiesmenettelyt ja ns. pienten riita-asioiden välimiesmenettely voisi-

²⁰⁸ Hemmo, 2003, s. 334

²⁰⁹ Hoffrén & Vuorenpää, 2009, s. 785 - 786

²¹⁰ Tepora et al., 2010, s. 259

²¹¹ Lindfors, 2005, s. 191

²¹² Ibid., s. 195

²¹³ Ibid., s. 191

²¹⁴ Ibid., s. 192- 193. Lindfors on kuitenkin esittänyt, että ulosottomenettelyn keskeyttämisestä päättäminen saatettaisiin voida rinnastaa niihin muihin ratkaisuihin, jotka tuomioistuin voi välimiesten pyynnöstä tehdä

vat tuoda edullisemman ja siten ehkä houkuttelevamman vaihtoehdon oikeudenkäynnille.²¹⁵

Mielestäni lainsäätäjä voisi harkita, annetaanko tulevaisuudessa ulosottomiehelle oikeus toimia ns. epävirallisena sovittelijana laatuvirhetilanteiden osalta tällaisessa kevennetyssä välimiesmenettelyssä. Tämän hetkisen lainsäädännön mukaan kiista on pääsääntöisesti osoitettava tuomioistuimeen, mikä saattaa nostaa kynnystä tehdä valitus. Ulosottomies ei saa nykyisen attraktioperiaatteen tulkinnan mukaan ratkaista kiistaa laatuvirheestä. Ulosottomiehen aikaansaama sovinto voitaisiin vahvistaa tuomioistuimessa lainriita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta 3 luvun 18- 20 §:ien mukaisesti.

Toisaalta sovinnon saaminen voi olla osapuolten välille hankalaa, sillä asianosaisina voi olla ostajan ja velallisen lisäksi useita velkojia, joiden intressit saattavat poiketa hyvin paljon toisistaan. Sovinnon aikaansaaminen olisi kuitenkin ulosoton joutuisuuden ja halpuuden takia puollettava vaihtoehto.

Lisäksi oikeudellisen harkinnan suorittaminen ja oikeudenmukaisen lopputuloksen saavuttaminen tuomioistuimen tapaan ei välttämättä ole helppo tehtävä. Yleisin virhetyyppi laatuvirheiden ryhmässä lienee salainen virhe. Oikeudenkäynnissä joudutaankin usein etsimään sisältöä lain vaatimalle merkittävyydelle; millainen vika tai puute eroaa merkittävästi siitä, mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää. Ostajalla on väittämistaakka virheen merkittävyydestä ja ostaja pyrkii näyttämään tämän esimerkiksi esittämällä kirjallisia todisteita suurista korjauskustannuksista. Ongelmallista on, että rakennusalan ammattilaisten arviot korjauskustannusten määrästä voivat poiketa hyvinkin paljon keskenään, jolloin ostajan on vaikea ennakoida, ylittyykö oikeudenkäynnissä salaisen virheen toleranssikynnys vai ei.²¹⁶

Laatuvirhettä koskevissa riidoissa tuomioistuimessa joudutaan sovittamaan yhteen myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta sekä ostajan ennakko- ja jälkitarkastusvelvol-

²¹⁵ Lindfors, 2005, s. 194

²¹⁶ Kyllästinen, 2010, s. 197-198. Kyllästinen on esittänyt KKO 1991:31 mukaisesti, että vähintään 4-6 % korjauskustannukset myyntihinnasta muodostavat hinnanalennukseen oikeuttavan vian tai puutteen kuitenkin huomioon ottaen esimerkiksi kiinteistön arvonnousun ja terveyshaitat sekä asumiskelpoisuuden.

lisuutta koskevia säännöksiä.²¹⁷ Ulosottomiehillä ei välttämättä ole yhtä laajaa asiantuntemusta kuin tuomioistuimella tai mahdollisuutta ottaa vastaan niin laajaa todistelua kuin ratkaisun tekeminen vaatisi. Toisaalta taas ulosottomies on ollut asiassa mukana alusta saakka, joten hän tietää asian taustat ja voi siten pystyä saamaan osapuolten välille sopivan ratkaisun tehokkaammin. Sovittelun käyttömahdollisuuksiin vaikuttaa ensisijaisesti sen mahdollistaminen lainsäädännön keinoin, asianosaisten sovintohalukkuus sekä tuomareiden sovittelutaito ja mikäli kevennettyihin ratkaisuihin päädytään, ulosottomiesten kyky sovitella.

²¹⁷ Kyllästinen, 2013B, s. 352

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Oikeusjärjestystä ei voida koskaan laatia niin täydelliseksi, että se antaisi viipymättä vastauksen jokaiseen esille tulevaan ongelmaan.²¹⁸ Ulosottomenettelyä on kuitenkin säädely jo vuosisatoja, joten huutokauppaostajan oikeusturvaan liittyvin ongelmiin olisi ehditty lainsäätäjän toimesta jo reagoida ulosottolainsäädännön uudistuksissa. Lainsäätäjän tarkoituksena voidaan nähdä ulosoton tehokkuuden ja myyntien pysyvyyden turvaaminen tiukan valitussääntelyn avulla; ostajan oikeusturvan tasosta nipistetään, jotta ulosottomenettely säilyy tehokkaana ja omaisuuden realisoinnit varmoina.

Ulosottomyyynneistä arvokkaan omaisuuden ostamiseen liittyy samankaltaiset riskit kuin normaaliin kiinteistön kauppaan, mutta ulosottomyyynneissä riski on korkeampi. Harva tulee ajatelleeksi, että vastapuoli voi normaalissa kiinteistön kaupassa olla yhtä hyvin maksukyvytön kiinteistön virheen tullessa kiistan kohteeksi, jolloin hyvitys virheestä voi pahimmassa tapauksessa jäädä saamatta kokonaan. Normaalissa kiinteistön kaupassa ostajan turvana on kuitenkin pidempi valitusaika ja oikeuskäytännön tuki. Ostajan tulee kuitenkin tiedostaa omat velvollisuutensa sekä ennako- että jälkitarkastusten osalta ja muistaa reklamoida kohtuullisessa ajassa.

Kaiken kaikkiaan huutokauppaostajan suoja laatuvirhetilanteissa jää nykyisen sääntelyn mahdollistamin keinoin erittäin alhaiseksi. Lisäksi ulosottomyyntitavan valinta vaikuttaa siihen, millaiseksi ostajan oikeudet ja velvollisuudet muodostuvat. Yleiset huutokauppaehdot ja UK takaavat lähtökohtaisesti ostajan oikeudet, mutta niistä voidaan vapaan myynnin osalta sopia toisin. Yleiset huutokauppaehdot ja UK:n säännökset voivat maallikko-ostajan silmin näyttäytyä vaikeaselkoisina. Lisäksi se, että ostajan oikeudet vaihtelevat sen mukaan, mitä myyntitapaa käytetään saattaa aiheuttaa sekaannuksia.

UK:ssa on asetettu virheellisyydelle tiukat edellytykset. Edellytysten voidaan katsoa olevan huomattavasti tiukemmat kuin normaalissa kiinteistön kaupassa virheellisyydelle asetetut edellytykset. Ostajan oikeussuojakeinot on samankaltaiset kauppalain, asunto-kauppalain ja maakaaren oikeussuojakeinojen kanssa, mutta eroja löytyy. Valitusajan pituus ei vaihtelee sen mukaan, onko kyseessä helposti havaittavissa oleva virhe vai salainen virhe, joka ilmenee vasta pidemmän ajan kuluttua. Tilityksen jälkeen ostajalla ei

²¹⁸ Aarnio, 1978, s. 18

ole käytössään mitään keinoa, jolla kauppa saataisiin purettua. Normaalissa kiinteistön kaupassa ostajalla saattaa joissain tapauksissa olla käytettävissään ylimääräiset muutoksenhakukeinotkin.

Huutokauppaostajan kannattaa tarkastaa ostamansa omaisuus välittömästi saatuaan omaisuuden haltuunsa. Tarkastusvelvollisuuden laiminlyönti tai sen huolimaton suorittaminen voi johtaa oikeudenmenetykseen, vaikka asiassa ehdittäisiinkin tekemään valitus oikea-aikaisesti. Vaikka ostaja tekisi tarkastuksen huolellisesti, voi piilevien virheiden havaitseminen jäädä teoriassa ja varmasti käytännössäkin vain sattuman varaan. Lyhyt valitusaika sekä se, ettei virhettä valitusajan ja suoritettujen tilitysten jälkeen ole mahdollista korjata edes ylimääräisen muutoksenhaun keinoin saattavat tulla maallikko-ostajalle yllätyksenä.²¹⁹ Huutokauppaostajan jälkitarkastusvelvollisuus on huomattavasti ankarampi kuin normaalissa kiinteistökaupassa ostajalle asetettava tarkastusvelvollisuus.

Ulosoton kolmen viikon valitusaika on auttamatta lyhyt, eikä se mielestäni ole sellaiseenaan riittävä takaamaan huutokauppaostajan oikeusturvaa. Koska merkittävää vähäisempien laatupuutteiden katsotaan kuuluvan ostajan riskin piiriin²²⁰, voidaan olettaa, ettei laatupuute ulosotossakaan yleensä ole ostajan talouden kannalta merkityksellisen ja suojan tulisi myös tämän vuoksi olla nykyistä laajempi. Kun kyseessä on arvokas omaisuus, mielestäni olisi tarpeellista vähintään lisätä yleisten huutokauppaehtojen oheen tarkempi kuvaus ostajan valitusoikeudesta määräaikaan ja merkityksineen, jotta ostaja tosiasiallisesti tiedostaa muun muassa määräajan lyhyiden, ja voi siten harkita kaupan liittyvät riskit, esimerkiksi kohteen paljastumisesta odotettua huonompikuntoiseksi, aiempaa tarkemmin. Lisäksi ostaja tietää hetimiten ryhtyä toimiin omaisuuden kunnon tarkastamiseksi kaupan jälkeen.

Tämä tarkka kuvaus voitaisiin toteuttaa esimerkiksi siten, että huutokauppatilanteessa ulosottomies painottaisi muutoksenhakuajan merkitystä suusanallisesti tai jakaisi tällaisen ohjeen kirjallisena. Ohje voitaisiin toteuttaa esimerkiksi päivittämällä yleisiä huuto-

²¹⁹ Yleisistä huutokauppaehdoista ei käy ilmi valitusajan pituus, vaan ehdoissa viitataan vain ulosottokaareen. Liite 3 Yleiset huutokauppaehdot, s. 81

²²⁰ Niemi, 2016, s. 459

kauppaehtoja tarkemmiksi siten, että määräaika ja määräajan päättymisen vaikutukset käyvät selkeästi ilmi.

Pieleen mennyt huutokauppaosto saattaa pahimmassa tapauksessa romahduttaa ostajan oman talouden samalla, kun kiinteistön tai muun arvokkaan omaisuuden omistanut velallinen ja hänen velkojansa hyötyvät tilanteesta. Mielestäni tämä on UK:n sääntelyssä epäkohta, johon tulee yllä esitetyn tavoin puuttua. Ei ole oikeudenmukaista, että oikeuksistaan tietämättömän ostajan avulla hyödytään perusteettomasti.

Toisaalta ostajan oikeusturvaa voitaisiin parantaa pidentämällä muutoksenhakuaikaa. Ulosottomenettelyn tehokkuus voisi jopa parantua, jos muutoksenhakuaikaa pidennettäisiin; kun huutokauppaostajan oikeusturva on laajempi, voi uusia ostajia ilmaantua ja myyntiajat siten lyhentyä. Lisäksi omaisuuden myyntihinta voisi kohota kilpailun lisääntyessä. Muutoksenhakuaikaa olisi mielestäni tarkoituksenmukaista pidentää esimerkiksi vuoden mittaiseksi. Määräaika ei kuitenkaan tule muuttua vastaamaan normaalin kiinteistökaupan viiden vuoden määräaika, sillä ulosoton tehokkuus kärsisi tästä luultavasti liikaa.

Vuoden määräaika mahdollistaisi omaisuuden kunnon tarkastamisen sekä sellaisten virheiden havaitsemisen, jotka ilmenevät vain tiettyinä vuodenaikana, esimerkiksi lumen vuoksi. Huutokauppaostajalle taattaisiin riittävä aika harkita, onko oikeustoimiin turvautuminen taloudellisesti järkevää sekä riittävän todistelun hankkiminen omaisuuden virheellisyydestä. Ostaja tarvitsee virheen havaittuaan aikaa virheen tai puutteen tarkemman laadun ja oman oikeusasemansa selvittämiseen. Siksi ostajan ei voida edellyttää tekevän reklamaatiota välittömästi virheen havaittuaan.²²¹

Vuoden määräaika ei toisaalta ratkaise kaikkia piileviin virheisiin liittyviä ongelmia, mutta parantaisi huomattavasti huutokauppaostajan asemaa. Vuoden määräaika rahojen tilitykseen saattaa olla tietyille velkojatahoille liian pitkä, kun taas esimerkiksi velkojan ollessa pankki, ei vuodenkaan viivästys rahojen tilityksessä ole välttämättä niin radikaali. Vuoden määräaika voisi toisaalta koskea vain salaisia virheitä, joista myöskään ostaja ei tiennyt, eikä hänen olisi pitänytkaan tietää; ostajan velvollisuus tarkastaa omaisuus

²²¹ Karhu, 2008, s. 102

heti huutokaupan jälkeen säilyisi, sillä tavanomaiset virheet voitaisiin havaita tässä tarkastuksessa ja niiden osalta kolmen viikon valitusaika pysyisi ennallaan. Salaisten virheiden osalta ostajan mahdollisuudet havaita virhe paranisi, sillä aikaa tehdä oston jälkeen tarkemmat, jopa rakenteisiin yltävät ja ammattilaisapua vaativat, tarkastukset olisi enemmän.

Toisaalta, asia voidaan nähdä myös siten, ettei laatuvirhe ulosottomyynnissä muodosta sellaista ongelmaa, että muutokset ulosottokaareen olisivat ylipäättään tarpeellisia. Koska laatuvirhejuttuja ulosottomyynnin osalta ei ole päätynyt tuomioistuimiin tai kovin usein ulosottomiestenkään tietoon, voi tilanne olla se, että laatuvirheitä ulosottohuutokaupoissa esiintyy vain vähän tai ei lainkaan. Kyseessä voi olla sekin, että huutokauppamyynnit valmistellaan niin hyvin ja omaisuus tarkastetaan niin kattavasti, ettei laatuvirhetilanteita pääse ylipäättään syntymään. Tai sitten kyse on kansanperinteestä; huutokaupalla ostettu omaisuus voi ns. olla sika säkissä tai lottovoitto ja ostaja tiedostaa tämän riskin, mutta ei tiedä, että omaisuuden virheestä on mahdollista valittaa. Ostajalla on siis oletus, että omaisuus myydään sellaisena kuin se on- ehdolla, oli kyseessä millainen omaisuus tahansa.

Huutokauppamyyntiä käytetään myyntikeinona nykyään vähemmän kuin vapaata myyntiä, missä ostajan oikeuksista, esimerkiksi valitusajan osalta voidaan sopia asianosaisten kesken. Voikin olla, että lähivuosina ulosottomiehen toimittamassa huutokauppamyynnissä myydään vain murto-osa siitä realisoitavasta omaisuudesta, mitä tällä hetkellä myydään huutokaupan keinoin. Tulevaisuus näyttää myös sen, tullaanko huutokauppamyynnistä luopumaan vapaan myynnin tieltä vanhentuneena myyntitapana jopa kokonaan, ja siten valitusajan lyhyiden ongelma katoaisi automaattisesti tältä osin, kun siirryttäisiin vapaaseen myyntiin, jossa oikeuksista voidaan sopia.

Tutkielmani pääkappaleiden valmistuttua analysoin keväällä 2017 tutkielmani kirjoitusprosessin aikana ilmestyneen Johanna Saloseudun pro gradu- tutkielman johtopäätöksiä. Saloseutu kirjoitti kiinteistön laatuvirheestä ulosottomyynnissä ostajan oikeusturvan näkökulmasta eli tutkielmien näkökulmat ovat suhteellisen samanlaiset ja siksi vertailukelpoiset. Saloseutu on tutkielmassaan päätenyt kanssani samaan lopputulokseen siitä, ettei ulosottolainsäädännön uudistus ole parantanut ostajan asemaa tilanteissa, joissa virhe havaitaan vasta valitusajan jälkeen. Ostajan oikeusturvakeinot riippuvat lähtökoh-

taisesti siitä, ehtiikö ostaja käyttää valitusoikeuttaan kolmen viikon aikana vai ei. Käytännössä ostajalle ei valitusajan loppumisen jälkeen jää muuta mahdollisuutta kuin nostaa vahingonkorvauskanne valtiota vastaan ulosottoviranomaisen menettelyn johdosta, mihin tulokseen myös Saloseutu on tutkimuksessaan päässyt.²²²

Saloseutu on tutkimuksessaan esittänyt, että ostajan oikeussuojakeinot riippuvat käytetystä myyntitavasta, mikä on yksi minunkin tekemiä tutkimushavaintoja.²²³ Saloseutu on päätenyt johtopäätökseen, ettei ulosottomyynnissä, eikä niin ikään vapaaehtoisessa kaupassakaan voida vedota laatuvirheenä seikkaan, joka olisi voitu ennakkotarkastuksessa havaita.²²⁴ Hyväksyn tämän johtopäätöksen täysin ja olen omassa tutkielmassani päätenyt samaan lopputulokseen. Saloseutu ei johtopäätösosiossaan valitettavasti esitä omia parannusehdotuksia ulosottolainsäädäntöön laatuvirhesääntelyn osalta, joten en siksi pysty vertailemaan niitä omiin parannusehdotuksiini.

Ulosotto-organisaatio tulee kokemaan muutoksia tulevien vuosien aikana.²²⁵ Uudistus tulee vaikuttamaan esimerkiksi täytäntöönpanotehtävien jakautumiseen eri henkilöstöryhmille. Uudistuksessa olisi mielestäni hyvä ottaa huomioon, olisiko tarpeellista keskittää kiinteistöjen ja muun arvokkaan omaisuuden realisointi tietyille valtakunnalliselle ulosotto-organisaation sisäiselle elimelle, jolla on siihen käytettävissä parhaimmat resurssit ja tietotaito oli sitten kyseessä huutokauppa tai vapaa myyntitapa.

Ulosottohuutokaupan osalta ostajan oikeuksissa on yllä esitetyn perusteiden parantamisen varaa. Tulevaisuus näyttää, meneekö ostajan oikeusturva lopulta menettelyn joutuisuuden ja velallisen sekä velkojen suojaamisen periaatteiden edelle vai tullaanko ulosottomiehen toimittamista huutokauppamyynneistä luopumaan. Ulosottomenettely tulee säilyttää yksinkertaisena, edullisena ja tehokkaana, mutta sen tulee pystyä takaamaan riittävä oikeusturva kaikille sen asianosaisille, oli kyseessä velallinen, velkoja, sivullinen tai huutokauppaostaja.

²²² Saloseutu, 2017, s. 69

²²³ Ibid., s. 72

²²⁴ Ibid., s. 71

²²⁵ Ulosoton rakenneuudistus etenee, luettu 26.10.2017

LIITTEET

Liite 1 — pääpiirteittäinen dokumentointi kihlakunnanvouti Tommi Veteläisen haastattelusta Lapin ulosottovirastossa 28.11.2016 klo 13.

Kysymys: Graduni aiheena on laatuvirhe ulosottomyynnissä erityisesti ulosottomiehen toimittaman huutokaupan osalta. Onko Lapin ulosottovirastossa ollut laatuvirhetapauksia?

Vastaus: Laatuvirhe ulosotossa sekä miksi niitä käsitteleviä juttuja ei tule vireille on aiheena vaikea kysymys. Suurin osa Lapin ulosottoviraston myynneistä suoritetaan vapaina myynteinä joko ulosottomiehen tai muun toimesta. Käytetyin myyntitapa on nettihuutokauppa. Perinteisiä huutokauppamyyntejä vuonna 2015 oli vain 2 kappaletta (Lapin ulosottoviraston tilasto myynneistä). Lapin ulosottovirastossa ulosottovalituksia laatuvirheistä erittäin vähän, saati lainkaan. Kuitenkin marraskuun aikana kuitenkin Lapin ulosottovirastoon oli tullut hinnanalennusvaade laatuvirheen johdosta. Laatuvirheen osalta hankala kysymys verrattuna normaaliin kiinteistön kauppaan on se, ettei myyjällä useinkaan ole maksukykyä vastata virheistä. Toisaalta näin ei välttämättä ole myöskään normaalin kiinteistön kaupan kohdalla.

Kysymys: Tuottavatko käyvän hinnan ja vähimmäishinnan määrittäminen millaisia haasteita?

Vastaus: Käypä hinta ja vähimmäishinnan arvioinnit tuovat omat haasteensa ulosottomyyntiin ja sitä myötä laatuvirheiden arviointiin. Käyvän hinnan ja vähimmäishinnan arviointi voi usein osoittautua myyntitilanteen jälkeen vääräksi, jos omaisuus ei menekään ko. hinnalla kaupaksi.

Kysymys: Laatuvirhesäännösten tiukkuutta on perusteltu sillä, että ulosottomyynnissä kohteen hinta jää tavallista kauppaa alhaisemmaksi. Mitä ajattelet tästä?

Vastaus: Ulosottomyynnissä pyritään aina käypään arvoon/ markkinahintaan, joten ulosottomyynnissäkin hinta ei välttämättä ole sen halvempi kuin tavallisessa kaupassa.

Kysymys: Voisiko sopiminen, esimerkiksi ulosottomiehen johdolla asianosaisten kesken olla vaihtoehto?

Vastaus: Sopiminen olisi järkevä vaihtoehto, sillä asian käsittely tuomioistuimessa saattaa viedä aikaa ja olla kallista.

Tiedustelin sähköpostitse Suomen ulosottovirastoista, onko heillä ollut laatuvirhetapauksia vireillä. Kaikista ulosottovirastoista en valitettavasti saanut vastausta tiedusteluuni.

Suurimmassa osassa virastoista ei laatuvirhetapauksia ollut juuri ollenkaan. Osa tapauksista oli sovittu hinnanalennuksella, jolloin kanne kärjäoikeuteen oli peruttu, tämän ei kuitenkaan lain mukaan pitäisi olla mahdollista, vaikka sitä ei erikseen kielletäkään. Tällä hetkellä pari tapausta on vireillä eri kärjäoikeuksissa. Ratkaistuja tapauksia oli sekä kiinteistöjen että ajoneuvojen myynneistä.

Erästä ulosottovirastosta otettiin kantaa valitusten vähäisyyteen; ”Laatuvirhettä koskevat valitukset ovat mielestäni hyvin harvinaisia, jos verrataan siihen kuinka paljon me ulosotossa kohteita myydään. Näiden vähäisyys johtuu osaltaan siitä, että pyrimme tekemään realisointivalmistelut huolella ja ulosottokaarella säädeltyä menettelyä noudattaen. Valmistelussa (ennen myyntiä) selvitämme kiinteistön tilaa ja ominaisuuksia suoraan velalliselle/velallisille tehtävässä kirjallisessa vaadeselvityksessä. Tällöin saamme kaiken myyntiä koskevan olennaisen tiedon suoraan velalliselta (velallista sitoo totuudessapysymisvelvoite). Vaadeselvityksen ’kysymyspatteristo’ on hyvin kattavaa ja jos velalliselta saadaan hyvät ja kattavat vastaukset asetettuihin kysymyksiin, pienentää tämä olennaisesti mahdollista laatuvirhettä kohteen osalta. Vaadeselvitystä ei liitetä mukaan myyntiesitteeseen, mutta siitä otetaan yleensä tietoja mukaan. Voudin vastuulla on huolehtia siitä, että ostajille välitetään kaikki sellainen olennainen tieto, jolla voi olla suoranaisia tai välillisiä vaikutuksia tarjouksen tekemiseen. Valmisteluissa hankimme kiinteistöjen osalta hyvin usein myös kuntotarkastusraportin, joka on asiantuntijatietoa ja jonka liitämme myyntiesitteen mukaan. Myös valokuvat sekä muu kasaan saatu olennainen tieto välitetään yleensä ostajan tutustuttavaksi.”



ULOSOTON YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT

Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottoaaren mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, jos kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottoaaren mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen, käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista. Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos velallinen käyttää myyjiä tiloja sen jälkeen kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä häädön. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.
Virka-apu ostajalle	Ostaja tai myyjä omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada ulosottomieheltä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.
Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet	Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkailla mahdolliset asunto-osaakeyhtiölaissa tarkoitetut maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.
Eräistä saatavista ilmoittaminen	Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistyksen, varkauden, ryöstön tai kirstyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoja.
Väite paremmasta oikeudesta	Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai arvokkaassa irtaimessa omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos
Virhe myyntikohteessa	<ul style="list-style-type: none"> - omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan - ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja antamatta jääneen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai - omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.
Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen	Ostaja saa myyntikohteessa olevan virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottoaaren 11 luvussa säädetyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin ulosottoaaren 10 luvussa säädetään.
Tuotto	Myydyistä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Vähimmäishinta	Korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada tai jos hakija, jolla on kielto-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjousta vähimmäishintasäännöksen perusteella, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Hakija voi kieltää uuden huutokaupan tai vapaan myynnin järjestämisen. Jollei omaisuus tule myydyksi kolmannellakaan kerralla tai uutta huutokaupaa tai vapaata myyntiä ei pidetä, ulosmittaukset peruutetaan.
Maksuaika ja käsiraha	Ulosottomies saa antaa tarvittaessa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämä osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määräytyvää viivästyskorkoa, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.
Ostajan korvausvelvollisuus	Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuajana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisättyä maksuajan korko ja viivästyskorko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada ylijäämästä.
Vastattavaksi ottaminen	Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jos asianosaiset eivät muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.
Varainsiirtovero	Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 4 % ja asunto-osakkeen sekä kiinteistöosaakeyhtiön osakkeen luovutuksessa 2 % kauppahinnasta. Muun arvopaperin luovutuksessa varainsiirtovero on 1,6 % kauppahinnasta.